

Министерство сельского хозяйства РФ  
ФГБОУ ВО «Иркутский государственный аграрный университет  
им. А.А. Ежевского»  
Кафедра землеустройства, кадастров и сельскохозяйственной  
мелиорации

Елтошкина Н.В., Юндунов Х.И.

# КАДАСТРОВОЕ ДЕЛЕНИЕ ТЕРРИТОРИИ

Иркутск 2022

Елтошкина Н.В. Кадастровое деление территории./ Н.В. Елтошкина, Х.И. Юндунов. Учебно-методическое пособие для студентов направления подготовки 21.03.02 «Землеустройство и кадастры». – Иркутск: Изд-во ИрГСХА, 2022 – 76 с.

В данном учебно-методическом издании изучаются основные положения проведения деления территории РФ для различных народно-хозяйственных целей; рассматриваются вопросы кадастрового деления территории; методология, методы, порядок деления территории РФ для целей градостроительного планирования, учета земель, природопользования, ведения сельскохозяйственного производства, землеустройства; технологии сбора, систематизации и обработки информации для целей кадастрового зонирования.

Рекомендовано в печать методической комиссией агрономического факультета (протокол \_\_\_\_\_).

## СОДЕРЖАНИЕ

Раздел 1. Территориальные зоны и зоны с особыми условиями использования территорий .....	4
Раздел 2. Градостроительное зонирование территорий .....	17
Раздел 3. Природно-сельскохозяйственной районирование.....	34
Раздел 4. Эколого-ландшафтное районирование .....	38
Раздел 5. Земельно-кадастровое деление территории .....	51
Практические задания.....	57
Литература.....	76

## **Раздел 1. Территориальные зоны и зоны с особыми условиями использования территорий**

*Территориальные зоны* – зоны, для которых в правилах землепользования и застройки определены границы и установлены градостроительные регламенты.

Территориальные зоны выделяются с учётом:

- возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков;
- функциональных зон и параметров их планируемого развития, определенных действующим генеральным планом;
- сложившейся планировки территории и существующего землепользования;
- предотвращения возможности причинения вреда объектам капитального строительства, расположенным на смежных земельных участках.

*Виды и состав территориальных зон*

В результате градостроительного зонирования могут определяться:

- жилые зоны (в том числе допускающие различную предельно допустимую этажность застройки);
- общественно-деловые зоны различных типов (деловые, коммерческие, коммунально-бытовые, объектов здравоохранения, культуры и пр.);
- производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур;
- сельскохозяйственные зоны (зоны сельскохозяйственных угодий, зоны дач, садоводств и др.);
- рекреационные зоны (включающие городские леса, парки и сады, водоемы, объекты спорта);

- зоны особо охраняемых территорий, имеющих особое природоохранное, научное, историко-культурное, эстетическое, рекреационное, оздоровительное и иное особо ценное значение;

- зоны специального назначения (занятые кладбищами, объектами размещения отходов потребления и иными объектами, размещение которых может быть обеспечено только путем выделения указанных зон и недопустимо в других территориальных зонах);

- иные территориальные зоны, выделяемые с учётом функциональных зон и местных особенностей использования земельных участков и объектов капитального строительства.

*Понятие и виды функциональных зон и территорий с особыми условиями использования*

Зоны с особыми условиями использования территорий, их границы обозначаются на местности специальными информационными знаками

Границы зон с особыми условиями использования территорий воспроизводятся на кадастровых картах всех видов. Зоны с особыми условиями использования территорий (или их части) могут быть объектами землеустройства, сведения о таких зонах вносятся в государственный лесной реестр, государственный водный реестр.

Перечень зон с особыми условиями использования

Охранные зоны:

- объектов электросетевого хозяйства;
- объектов системы газоснабжения;
- сетей связи и сооружений связи;
- магистральных трубопроводов;
- геодезических пунктов;
- морских портов;
- стационарных пунктов наблюдений за состоянием окружающей природной среды, ее загрязнением;

- железных дорог;
- на загрязненных землях;

особо охраняемых природных территорий.

Водоохранные зоны (включая прибрежные защитные полосы).

Рыбоохранные зоны и рыбохозяйственные заповедные зоны.

Округа и зоны санитарной охраны водных объектов, используемых для питьевого, хозяйственно-бытового водоснабжения и в лечебных целях.

Округа и зоны санитарной (горно-санитарной) охраны природных лечебных ресурсов, лечебно-оздоровительных местностей и курортов.

Санитарно-защитные зоны предприятий, сооружений и иных объектов,

Зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации.

Зоны охраняемых объектов.

В отдельных законах и подзаконных актах имеются специальные указания на отнесение к зонам с особыми условиями использования следующих зон:

- лесопарковые зоны, зелёные зоны;
- береговая полоса внутренних водных путей Российской Федерации;
- приаэродромная территория.

*Территориальные зоны и функциональные зоны*

*Функциональные зоны* - зоны, для которых документами территориального планирования (в том числе генеральными планами городских округов, городских и сельских поселений) определены границы и функциональное назначение. Градостроительный кодекс Российской Федерации не содержит норм, обязывающих определять функциональные зоны в соответствии с фактическим использованием территории, поскольку планирование территории направлено не на фиксацию существующего положения, а на её развитие (изменение) в будущем.

Основная цель функционального зонирования - выделение в пределах города относительно однородных по природным особенностям и техногенной нагрузке участков на предмет рационального хозяйственного использования земель с учетом геоэкологической ситуации.

Все объекты инфраструктуры города могут быть разделены на три большие группы, соответствующие различным функциональным зонам:

- промышленные зоны (промзоны) - территории, в пределах которых преимущественное распространение имеют промышленные предприятия;
- селитебные зоны - территории, в пределах которых основной является жилая застройка;(Территории с основной застройкой до 5 этажей, Территории с основной высотной застройкой (9 этажей и выше)
- рекреационные зоны - территории, в пределах которых распространены зеленые насаждения, как сохранившиеся в относительно ненарушенных условиях, так и высаженные позднее и территории, которые могут использоваться в рекреационных целях после выполнения комплекса мер по их благоустройству. (Условно леса и лесопарки, Городские сады, парки культуры и отдыха, скверы и окультуренные территории, Преимущественно резервные территории,)

Нахождение земель, земельного участка в границах функциональной зоны не определяет их правовой режим, в то время как в границах территориальных зон градостроительным регламентом определяется правовой режим земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства.

*Зоны с особыми условиями использования территорий.*

Зоны с особыми условиями использования территорий (англ. *restricteduseareas*), охранные, санитарно-защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов

Российской Федерации, водоохранные зоны, зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, зоны охраняемых объектов, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации. Кодекс 190-ФЗ от 2004-12-29 Градостроительный кодекс Российской Федерации

*Признаки зон с особыми условиями использования территорий*

1. Установлены в соответствии с федеральным законодательством.  
2. Зоны с особыми условиями использования территорий образуются в целях обеспечения:

- безопасности населения и создания необходимых условий для эксплуатации объектов промышленности, энергетики, особо радиационно опасных и ядерно-опасных объектов, пунктов хранения ядерных материалов и радиоактивных веществ, транспортных и иных объектов;

- условия охраны памятников природы, истории и культуры, археологических объектов, устойчивого функционирования естественных экологических систем, защиты природных комплексов, природных ландшафтов и особо охраняемых природных территорий от загрязнения и другого негативного воздействия хозяйственной и иной деятельности.

3. Имеют свои границы, принципы прохождения которых определяются в соответствии с действующим законодательством и которые подлежат описанию и внесению в государственный кадастр недвижимости.

4. Земельные участки, которые включены в состав таких зон, у правообладателей земельных участков, как правило, не изымаются, но в их границах может быть введен особый режим их использования, ограничивающий или запрещающий те виды деятельности, которые несовместимы с целями установления зон.

5. Зоны с особыми условиями использования территорий устанавливаются на землях, прилегающих к объектам, в отношении которых

установлены такие зоны (объект, в отношении которого установлена зона, в состав зоны не входит).

6. Накладывают правовые требования к использованию и ограничения использования объектов движимого и недвижимого имущества, а также могут определять условия нахождения, правила посещения, режим пребывания и т.п. в данных зонах. В этих требованиях, ограничениях и условиях выражаются собственно охранный или защитный режимы.

7. Как правило, не совпадают с границами объекта, требующего охраны, или объекта, от воздействия которого необходима защита; границы зон с особыми условиями использования территории шире границ рассматриваемых объектов. В том случае если границы зоны с особыми условиями совпадают с границами объекта охраны (или источника негативного воздействия), то об этом должно быть прямо указано в соответствующем нормативном акте.

8. Объект охраны (источник негативного воздействия) имеет свою юридически установленную границу (данный признак логически вытекает из предыдущего и, строго говоря, не является признаком самой зоны с особыми условиями использования территории). Территория объекта охраны (источника негативного воздействия) не включается в территорию зоны с особыми условиями (за исключением случаев совпадения их территорий).

Зоны с особыми условиями использования территории (далее также – зоны с особыми условиями) подлежат отображению на основании требований Градостроительного кодекса РФ в документах территориального планирования, градостроительного зонирования, а также в документации по планировке территории.

Зонами, устанавливаемыми в соответствии с законодательством РФ, являются, например, функциональные зоны, пригородные зоны, зоны планируемого размещения объектов капитального строительства и другие

В отношении последних двух признаков необходимо отметить, что следует различать две юридические сущности: объект охраны (источник негативного воздействия) и зону с особыми условиями использования территории вокруг или вдоль такого объекта (источника). Границы объекта и границы зоны могут совпадать, но при этом они не сливаются в нечто единое, продолжают существовать: отдельно объект и отдельно зона.

Для признания зоны с особыми условиями использования территории в качестве таковой необходимо наличие всех перечисленных признаков; если хотя бы одного признака нет (не считая обязательности описания и внесения границ зон с особыми условиями в государственный кадастр недвижимости), то рассматриваемая зона не является зоной с особыми условиями.

Таким образом, зону с особыми условиями использования территории можно определить как «зону, устанавливаемую в соответствии с законодательством РФ, имеющую свои границы, определяемые в установленном законодательством РФ порядке, предназначенную для охраны объекта, нуждающегося в охране, или защиты от объекта, оказывающего негативное воздействие на окружающую среду и человека, накладывающую правовые требования к использованию и ограничения использования объектов движимого и недвижимого имущества, а также определяющую условия нахождения, правила посещения, режим пребывания и т.п. в данной зоне, как правило, не совпадающую с границами объекта, нуждающегося в охране, или объекта, оказывающего негативное воздействие на окружающую среду и человека».

На основе данного определения выявлено более 30 видов зон с особыми условиями использования территории, среди них:

- рыбохозяйственные и рыбохозяйственные заповедные зоны;
- полосы воздушных подходов, приаэродромная территория и район аэродрома;

- запретные зоны и запретные районы при арсеналах, базах и складах Вооружённых сил РФ, других войск, воинских формирований и органов;
- охранные зоны или округа особо охраняемых природных территорий;
- береговые полосы внутренних водных путей РФ, расположенных за пределами территорий поселений, и другие зоны.

От зон с особыми условиями необходимо отличать «иные территории с установленными ограничениями». Зоны с особыми условиями и иные территории с установленными ограничениями составляют в совокупности «градостроительные ограничения» – ряд требований, ограничивающих градостроительную деятельность в конкретном территориальном образовании.

Установление зон с особыми условиями преследует, как было отмечено выше, цель охраны объекта, нуждающегося в охране (например, памятника), или защиты от объекта, оказывающего негативное воздействие на окружающую среду и человека (например, от промышленного предприятия). Иные территории с установленными ограничениями могут не иметь такой цели (особые экономические зоны, месторождения полезных ископаемых и так далее).

Не относятся к зонам с особыми условиями использования, например, особо охраняемые природные территории, защитные леса и другие подобные территории, в которых объект (предмет) охраны «растворён» в самой зоне, составляет с зоной неразрывное целое.

На особо охраняемых природных территориях подлежат охране различные природные комплексы и объекты (земля, водные объекты, недра, растительный и животный мир), но охраняются они не по отдельности, а в совокупности. Эта совокупность природных комплексов и объектов и составляет особо охраняемую природную территорию, которая по отношению к зоне с особыми условиями использования территории – охранной зоне – является единым целостным объектом охраны.

То же самое относится и к защитным лесам, шире – к лесу, который, по сути, представляет собой совокупность деревьев и кустарников. Объектом охраны выступает не конкретное дерево, а вся территория защитного леса.

Не являются зонами с особыми условиями и территории объектов культурного наследия (памятников истории и культуры). Зоны с особыми условиями – зоны охраны объекта культурного наследия – устанавливаются на территории, сопряжённой с самим объектом культурного наследия (часть 1 статьи 34 Федерального закона «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» от 25 июня 2002 года №73-ФЗ). В подавляющем большинстве случаев одна из зон охраны (охранная зона) поглощает территорию памятника и, таким образом, на данной территории действует режим охранной зоны. Кроме этого, территория объекта культурного наследия имеет самостоятельный правовой режим, включающий определённые правомочия по использованию и ограничения в использовании данной территории (статьи 5, 35 Федерального закона «Об объектах культурного наследия...»), что, однако, не делает её зоной с особыми условиями. Более того, территория объекта культурного наследия не обладает как минимум одним из признаков зон с особыми условиями. Это охранная (защитная) цель как причина установления границ территории. Территория объекта культурного наследия формируется по принципу «исторически сложившейся», и этот принцип первичен в определении границ территории; охранная функция присутствует, но как следствие установления границ исторически сложившейся территории объекта культурного наследия.

Зоны с особыми условиями использования территорий, их границы обозначаются на местности специальными информационными знаками (размер зон либо нормативно определён, либо разрабатывается в проекте). Уничтожение или повреждение специальных знаков влечёт наложение административного штрафа на виновных в этом.

В государственный кадастр недвижимости вносятся следующие сведения о зонах с особыми условиями использования территорий:

1) индивидуальные обозначения (вид, тип, номер, индекс и тому подобное) таких зон;

2) описание местоположения границ таких зон;

3) наименования органов государственной власти или органов местного самоуправления, принявших решения об установлении таких зон;

4) реквизиты решений органов государственной власти или органов местного самоуправления об установлении или изменении таких зон и источники официального опубликования этих решений;

5) содержание ограничений использования объектов недвижимости в пределах таких зон.

Границы зон с особыми условиями использования территорий воспроизводятся на кадастровых картах всех видов. Зоны с особыми условиями использования территорий (или их части) могут быть объектами землеустройства, сведения о таких зонах вносятся в государственный лесной реестр, государственный водный реестр.

Системно и последовательно зоны с особыми условиями использования территорий отображаются в материалах градостроительной деятельности:

- на картах, содержащихся в схемах территориального планирования и генеральных планах;

- на картах градостроительного зонирования и в составе градостроительных регламентов в правилах землепользования и застройки;

- в материалах по обоснованию проекта планировки территории и на чертежах межевания территории.

К зонам с особыми условиями использования территорий относятся:

- охранные зоны;

- санитарно-защитные зоны;

- зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (объекты культурного наследия);
- водоохранные зоны;
- зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения;
- зоны охраняемых объектов;
- иные зоны.

Зоны устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации, основные требования можно найти в следующих документах:

- «Лесной кодекс Российской Федерации» от 04.12.2006 N 200-ФЗ
- «Водный кодекс Российской Федерации» от 03.06.2006 N 74-ФЗ
- Федеральный закон от 04.05.1999 N 96-ФЗ «Об охране атмосферного воздуха»
- Федеральный закон от 21.11.1995 N 170-ФЗ «Об использовании атомной энергии»
- Федеральный закон от 25.06.2002 N 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»
- Федеральный закон от 07.07.2003 N 126-ФЗ «О связи»
- Постановление Правительства РФ от 12.10.2006 N 611 «О порядке установления и использования полос отвода и охранных зон железных дорог»
- Постановление Правительства РФ от 20.06.2006 N 384 «Об утверждении Правил определения границ зон охраняемых объектов и согласования градостроительных регламентов для таких зон»
- Постановление Правительства РФ от 26.04.2008 N 315 «Об утверждении Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации»

- Постановление Правительства РФ от 10.01.2009 N 17 «Об утверждении Правил установления на местности границ водоохранных зон и границ прибрежных защитных полос водных объектов»

- Постановление Правительства РФ от 27.08.1999 N 972 «Об утверждении Положения о создании охранных зон стационарных пунктов наблюдений за состоянием окружающей природной среды, её загрязнением»

- Постановление Правительства РФ от 27.02.2004 N 112 «Об использовании земель, подвергшихся радиоактивному и химическому загрязнению, проведении на них мелиоративных и культуртехнических работ, установлении охранных зон и сохранении находящихся на этих землях объектов»

- Приказ Минтранса РФ от 06.08.2008 N 126 «Об утверждении Норм отвода земельных участков, необходимых для формирования полосы отвода железных дорог, а также норм расчета охранных зон железных дорог»

- «Правила охраны магистральных трубопроводов».

#### 1. Охранные зоны:

- объектов электросетевого хозяйства;
- объектов системы газоснабжения;
- сетей связи и сооружений связи;
- магистральных трубопроводов;
- геодезических пунктов;
- морских портов;
- стационарных пунктов наблюдений за состоянием окружающей природной среды, ее загрязнением;
- железных дорог;
- на загрязненных землях;
- особо охраняемых природных территорий.

Например: Пример определения охранных зон, устанавливаемых для обеспечения функционирования объектов железнодорожного транспорта.

*Охранные зоны* - территории, которые прилегают с обеих сторон к полосе отвода и в границах которых устанавливается особый режим использования земельных участков (частей земельных участков) в целях обеспечения сохранности, прочности и устойчивости объектов железнодорожного транспорта, в том числе находящихся на территориях с подвижной почвой и на территориях, подверженных снежным, песчаным заносам и другим вредным воздействиям.

Водоохранные зоны (включая прибрежные защитные полосы).

Рыбоохранные зоны и рыбохозяйственные заповедные зоны.

Округа и зоны санитарной охраны водных объектов, используемых для питьевого, хозяйственно-бытового водоснабжения и в лечебных целях.

Округа и зоны санитарной (горно-санитарной) охраны природных лечебных ресурсов, лечебно-оздоровительных местностей и курортов.

Санитарно-защитные зоны предприятий, сооружений и иных объектов, в т. ч. санитарно-защитные зоны и зоны наблюдений радиационных объектов.

Зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации.

Зоны охраняемых объектов.

Перечень зон с особыми условиями использования территорий, указанный выше в определении, не является исчерпывающим, в отдельных законах и подзаконных актах имеются специальные указания на отнесение к зонам с особыми условиями использования следующих зон:

- лесопарковые зоны, зелёные зоны;
- береговая полоса внутренних водных путей Российской Федерации;
- приаэродромная территория.

## Раздел 2. Градостроительное зонирование территорий

Результативное воздействие на изменение параметров рассматриваемой городской структуры возможно либо в форме жёсткого административного управления единичным элементом, либо в виде изменения условий функционирования всей системы в целом, определяющих содержание и возможные перемены в поведении (экономическом, социальном, территориальном, экологическом и т.д.) каждого элемента и их совокупностей. Именно в этом и состоит основное отличие принципов градорегулирования сегодняшнего периода от принципов прошлого времени.

Градостроительным Кодексом РФ введены понятия правил землепользования и застройки и градостроительного зонирования, как механизмов системного осуществления целенаправленной градостроительной политики в условиях рыночной экономики и множественности форм собственности. Суть регулирования заключается в том, что территория города делится на зоны с определением видов градостроительного использования этих зон и ограничений на их использование в соответствии с установленными градостроительными регламентами, и введёнными в качестве нормативного акта органа местного самоуправления правилами землепользования и застройки.

Современное понимание градостроительного зонирования зафиксировано Градостроительным кодексом, который определяет градостроительное зонирование как «...зонирование территорий муниципальных образований в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов».

Документом градостроительного зонирования являются правила землепользования и застройки, которые утверждаются нормативно-правовым актом органов местного самоуправления и которым устанавливаются вышеуказанные территориальные зоны с градостроительными регламентами,

а также порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений.

Территориальные зоны, согласно Градостроительному кодексу, это зоны, для которых в правилах землепользования и застройки определены границы и установлены градостроительные регламенты. Наконец, градостроительные регламенты – это устанавливаемые в пределах границ соответствующих территориальных зон: 1) виды разрешённого использования земельных участков и других объектов недвижимости; 2) предельные размеры земельных участков; 3) предельные параметры разрешённого строительства и реконструкции; 4) ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Градостроительное зонирование представляет собой деятельность по разделению территории муниципального образования на зоны, с установлением для каждой из них правового режима градостроительного использования – градостроительного регламента; градостроительное зонирование материализуется в правилах землепользования и застройки.

Целями разработки правил землепользования и застройки являются:

1) создание условий для устойчивого развития территорий муниципальных образований, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;

2) создание условий для планировки территорий муниципальных образований;

3) обеспечение прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства;

4) создание условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Градостроительным кодексом определена область применения правил землепользования и застройки (по сути – объекты градостроительного зонирования) – территории поселений, городских округов, части территорий поселений и городских округов. Также Кодекс допускает возможность разработки правил землепользования и застройки и на межселенных территориях, но только в случаях планирования застройки таких территорий.

Применительно к условиям города особого внимания заслуживают следующие концептуальные позиции:

1. Любое строительство как частный акт функционально-пространственного развития изменяет ценность земельного участка, причём это изменение может быть как положительным, так и отрицательным. Если строительство осуществляется в соответствии с социально и рыночно ориентированной градостроительной политикой, строительство всегда повышает ценность земельного участка.

2. Отмеченное изменение ценности застраиваемого участка всегда меняет ценность и сопряжённых территорий, причём в ряде случаев весьма обширных зон.

3. Разумно организованное строительство не только занимает земельные участки, обустривает их, но во многих случаях и высвобождает значительные территории; например, в результате повышения плотности застройки.

4. Любое строительство связано с временным (на период возведения здания) изъятием части городских территорий. При этом есть одно условие - при рыночных отношениях земля не может находиться вне рынка, и любое её использование должно быть оформлено в виде аренды, продажи и т.д.

5. Все рассматриваемые действия сопряжены практически со всеми элементами социально-экономической структуры города. В условиях города строительство сопряжено с перемещениями большого количества населения; с перестройкой, расширением или сооружением новых объектов инженерной

инфраструктуры; с изменением схем транспортных потоков; с переменами в системе социально-бытового обслуживания и т.д. Каждая из сфер жизнедеятельности города при строительном освоении различных земельных участков будет реагировать по-своему, причём давать массу положительных и отрицательных примеров.

#### *Правила землепользования и застройки*

1. Правила землепользования и застройки разрабатываются в целях:

1) создания условий для устойчивого развития территорий муниципальных образований, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;

2) создания условий для планировки территорий муниципальных образований;

3) обеспечения прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства;

4) создания условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

2. Правила землепользования и застройки включают в себя:

1) порядок их применения и внесения изменений в указанные правила;

2) карту градостроительного зонирования;

3) градостроительные регламенты.

3. Порядок применения правил землепользования и застройки и внесения в них изменений включает в себя положения:

1) о регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления;

2) об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами;

3) о подготовке документации по планировке территории органами местного самоуправления;

4) о проведении общественных обсуждений или публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки;

5) о внесении изменений в правила землепользования и застройки;

6) о регулировании иных вопросов землепользования и застройки.

4. На карте градостроительного зонирования устанавливаются границы территориальных зон. Границы территориальных зон должны отвечать требованию принадлежности каждого земельного участка только к одной территориальной зоне. Формирование одного земельного участка из нескольких земельных участков, расположенных в различных территориальных зонах, не допускается. Территориальные зоны, как правило, не устанавливаются применительно к одному земельному участку.

5. На карте градостроительного зонирования в обязательном порядке отображаются границы населенных пунктов, входящих в состав поселения, городского округа, границы зон с особыми условиями использования территорий, границы территорий объектов культурного наследия, границы территорий исторических поселений федерального значения, границы территорий исторических поселений регионального значения. Указанные границы могут отображаться на отдельных картах.

5.1. На карте градостроительного зонирования в обязательном порядке устанавливаются территории, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, в случае планирования осуществления такой деятельности. Границы таких территорий устанавливаются по границам одной или нескольких территориальных зон и могут отображаться на отдельной карте.

6. В градостроительном регламенте в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах соответствующей территориальной зоны, указываются:

1) виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;

2) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

3) ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации;

4) расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения в случае, если в границах территориальной зоны, применительно к которой устанавливается градостроительный регламент, предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории.

6.1. Обязательным приложением к правилам землепользования и застройки являются сведения о границах территориальных зон, которые должны содержать графическое описание местоположения границ территориальных зон, перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости. Органы местного самоуправления поселения, городского округа также вправе подготовить текстовое описание местоположения границ территориальных зон. Формы графического и текстового описания местоположения границ территориальных зон, требования к точности определения координат характерных точек границ

территориальных зон, формату электронного документа, содержащего указанные сведения, устанавливаются федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере ведения Единого государственного реестра недвижимости, осуществления государственного кадастрового учета недвижимого имущества, государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, предоставления сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости.

7. Утвержденные правила землепользования и застройки поселения, городского округа, межселенной территории не применяются в части, противоречащей ограничениям использования земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимости и осуществления экономической и иной деятельности, установленным на приаэродромной территории, в границах которых полностью или частично расположена приаэродромная территория, установленная в соответствии с Воздушным кодексом Российской Федерации (далее - ограничения использования объектов недвижимости, установленные на приаэродромной территории).

8. Срок приведения утвержденных правил землепользования и застройки в соответствие с ограничениями использования объектов недвижимости, установленными на приаэродромной территории, не может превышать шесть месяцев.

Порядок подготовки проекта правил землепользования и застройки

1. Подготовка проекта правил землепользования и застройки может осуществляться применительно ко всем территориям поселений, городских округов, а также к частям территорий поселений, городских округов с последующим внесением в правила землепользования и застройки изменений, относящихся к другим частям территорий поселений, городских округов.

2. Применительно к межселенным территориям подготовка проекта правил землепользования и застройки может осуществляться в случае планирования застройки таких территорий.

3. Подготовка проекта правил землепользования и застройки осуществляется с учетом положений о территориальном планировании, содержащихся в документах территориального планирования, с учетом требований технических регламентов, заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний и предложений заинтересованных лиц. В случае приведения правил землепользования и застройки в соответствие с ограничениями использования объектов недвижимости, установленными на приаэродромной территории, общественные обсуждения или публичные слушания не проводятся.

3.1. При подготовке правил землепользования и застройки в части установления границ территориальных зон и градостроительных регламентов должна быть обеспечена возможность размещения на территориях поселения, городского округа предусмотренных документами территориального планирования объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения (за исключением линейных объектов).

4. Применительно к части территории поселения или городского округа подготовка проекта правил землепользования и застройки может осуществляться при отсутствии генерального плана поселения или генерального плана городского округа.

5. Решение о подготовке проекта правил землепользования и застройки принимается главой местной администрации с установлением этапов градостроительного зонирования применительно ко всем территориям поселения, городского округа или межселенной территории либо к различным частям территорий поселения или городского округа (в случае подготовки проекта правил землепользования и застройки применительно к

частям территорий поселения или городского округа), порядка и сроков проведения работ по подготовке правил землепользования и застройки, иных положений, касающихся организации указанных работ.

6. Одновременно с принятием решения о подготовке проекта правил землепользования и застройки главой местной администрации утверждаются состав и порядок деятельности комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки (далее - комиссия), которая может выступать организатором общественных обсуждений или публичных слушаний при их проведении.

7. Глава местной администрации не позднее чем по истечении десяти дней с даты принятия решения о подготовке проекта правил землепользования и застройки обеспечивает опубликование сообщения о принятии такого решения в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещение указанного сообщения на официальном сайте муниципального образования (при наличии официального сайта муниципального образования) в сети "Интернет". Сообщение о принятии такого решения также может быть распространено по радио и телевидению.

7.1. В случае приведения правил землепользования и застройки в соответствие с ограничениями использования объектов недвижимости, установленными на приаэродромной территории, опубликование сообщения о принятии решения о подготовке проекта о внесении изменений в правила землепользования и застройки не требуется.

8. В указанном в части 7 настоящей статьи сообщении о принятии решения о подготовке проекта правил землепользования и застройки указываются:

- 1) состав и порядок деятельности комиссии;
- 2) последовательность градостроительного зонирования применительно к территориям поселения, городского округа или

межселенным территориям либо применительно к различным частям территорий поселения или городского округа (в случае подготовки проекта правил землепользования и застройки применительно к частям территорий поселения или городского округа);

3) порядок и сроки проведения работ по подготовке проекта правил землепользования и застройки;

4) порядок направления в комиссию предложений заинтересованных лиц по подготовке проекта правил землепользования и застройки;

5) иные вопросы организации работ.

8.1. Проект правил землепользования и застройки, подготовленный применительно к территории исторического поселения федерального значения или к территории исторического поселения регионального значения, подлежит согласованию соответственно с федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным Правительством Российской Федерации в области сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия, органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченным в области охраны объектов культурного наследия, в соответствии с Федеральным законом от 25 июня 2002 года N 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации".

8.2. Проект правил землепользования и застройки, подготовленный применительно к территории муниципального образования, в границах которого полностью или частично расположена приаэродромная территория, не позднее чем по истечении десяти дней с даты принятия решения о проведении общественных обсуждений или публичных слушаний по такому проекту в соответствии с частью 11 настоящей статьи подлежит направлению в уполномоченный Правительством Российской Федерации федеральный орган исполнительной власти.

8.3. Уполномоченный Правительством Российской Федерации федеральный орган исполнительной власти в случае, если проект правил землепользования и застройки противоречит ограничениям использования объектов недвижимости, установленным на приаэродромной территории, не позднее чем по истечении десяти дней с даты поступления проекта правил землепользования и застройки направляет в орган местного самоуправления соответствующего муниципального образования предписание о приведении проекта правил землепользования и застройки в соответствие с ограничениями использования объектов недвижимости, установленными на приаэродромной территории, которое подлежит обязательному исполнению при утверждении правил землепользования и застройки. Указанное предписание может быть обжаловано органом местного самоуправления соответствующего муниципального образования в суд.

9. Орган местного самоуправления осуществляет проверку проекта правил землепользования и застройки, представленного комиссией, на соответствие требованиям технических регламентов, генеральному плану поселения, генеральному плану городского округа, схемам территориального планирования муниципальных районов, схемам территориального планирования двух и более субъектов Российской Федерации, схемам территориального планирования субъекта Российской Федерации, схемам территориального планирования Российской Федерации.

10. По результатам указанной в части 9 настоящей статьи проверки орган местного самоуправления направляет проект правил землепользования и застройки главе муниципального образования или в случае обнаружения его несоответствия требованиям и документам, указанным в части 9 настоящей статьи, в комиссию на доработку.

11. Глава муниципального образования при получении от органа местного самоуправления проекта правил землепользования и застройки принимает решение о проведении общественных обсуждений или публичных

слушаний по такому проекту в срок не позднее чем через десять дней со дня получения такого проекта.

12. Общественные обсуждения или публичные слушания по проекту правил землепользования и застройки проводятся в порядке, определяемом уставом муниципального образования и (или) нормативным правовым актом представительного органа муниципального образования, в соответствии со статьями 5.1 и 28 настоящего Кодекса и с частями 13 и 14 настоящей статьи.

13. Продолжительность общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту правил землепользования и застройки составляет не менее двух и не более четырех месяцев со дня опубликования такого проекта.

14. В случае подготовки изменений в правила землепользования и застройки в части внесения изменений в градостроительный регламент, установленный для конкретной территориальной зоны, общественные обсуждения или публичные слушания по внесению изменений в правила землепользования и застройки проводятся в границах территориальной зоны, для которой установлен такой градостроительный регламент. В этих случаях срок проведения общественных обсуждений или публичных слушаний не может быть более чем один месяц.

15. После завершения общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту правил землепользования и застройки комиссия с учетом результатов таких общественных обсуждений или публичных слушаний обеспечивает внесение изменений в проект правил землепользования и застройки и представляет указанный проект главе местной администрации. Обязательными приложениями к проекту правил землепользования и застройки являются протокол общественных обсуждений или публичных слушаний и заключение о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний, за исключением случаев, если их проведение в соответствии с настоящим Кодексом не требуется.

16. Глава местной администрации в течение десяти дней после представления ему проекта правил землепользования и застройки и указанных в части 15 настоящей статьи обязательных приложений должен принять решение о направлении указанного проекта в представительный орган местного самоуправления или об отклонении проекта правил землепользования и застройки и о направлении его на доработку с указанием даты его повторного представления.

17. Требования к составу и порядку деятельности комиссии устанавливаются в соответствии с Кодексом законов субъектов Российской Федерации, нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

*Порядок установления территориальных зон*

1. При подготовке правил землепользования и застройки границы территориальных зон устанавливаются с учетом:

1) возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков;

2) функциональных зон и параметров их планируемого развития, определенных генеральным планом поселения (за исключением случая, установленного частью 6 статьи 18 настоящего Кодекса), генеральным планом городского округа, схемой территориального планирования муниципального района;

3) определенных настоящим Кодексом территориальных зон;

4) сложившейся планировки территории и существующего землепользования;

5) планируемых изменений границ земель различных категорий;

6) предотвращения возможности причинения вреда объектам капитального строительства, расположенным на смежных земельных участках;

7) историко-культурного опорного плана исторического поселения федерального значения или историко-культурного опорного плана исторического поселения регионального значения.

2. Границы территориальных зон могут устанавливаться по:

1) линиям магистралей, улиц, проездов, разделяющим транспортные потоки противоположных направлений;

2) красным линиям;

3) границам земельных участков;

4) границам населенных пунктов в пределах муниципальных образований;

5) границам муниципальных образований, в том числе границам внутригородских территорий городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга;

6) естественным границам природных объектов;

7) иным границам.

3. Границы зон с особыми условиями использования территорий, границы территорий объектов культурного наследия, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации, могут не совпадать с границами территориальных зон.

#### *Виды и состав территориальных зон*

1. В результате градостроительного зонирования могут определяться жилые, общественно-деловые, производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур, зоны сельскохозяйственного использования, зоны рекреационного назначения, зоны особо охраняемых территорий, зоны специального назначения, зоны размещения военных объектов и иные виды территориальных зон.

2. В состав жилых зон могут включаться:

1) зоны застройки индивидуальными жилыми домами;

2) зоны застройки малоэтажными жилыми домами;

- 3) зоны застройки среднеэтажными жилыми домами;
- 4) зоны застройки многоэтажными жилыми домами;
- 5) зоны жилой застройки иных видов.

3. В жилых зонах допускается размещение отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектов социального и коммунально-бытового назначения, объектов здравоохранения, объектов дошкольного, начального общего и среднего общего образования, культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта, гаражей, объектов, связанных с проживанием граждан и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду. В состав жилых зон могут включаться также территории, предназначенные для ведения садоводства и дачного хозяйства.

4. В состав общественно-деловых зон могут включаться:

- 1) зоны делового, общественного и коммерческого назначения;
- 2) зоны размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения;
- 3) зоны обслуживания объектов, необходимых для осуществления производственной и предпринимательской деятельности;
- 4) общественно-деловые зоны иных видов.

5. Общественно-деловые зоны предназначены для размещения объектов здравоохранения, культуры, торговли, общественного питания, социального и коммунально-бытового назначения, предпринимательской деятельности, объектов среднего профессионального и высшего образования, административных, научно-исследовательских учреждений, культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта, объектов делового, финансового назначения, иных объектов, связанных с обеспечением жизнедеятельности граждан.

6. В перечень объектов капитального строительства, разрешенных для размещения в общественно-деловых зонах, могут включаться жилые дома, гостиницы, подземные или многоэтажные гаражи.

7. В состав производственных зон, зон инженерной и транспортной инфраструктур могут включаться:

1) коммунальные зоны - зоны размещения коммунальных и складских объектов, объектов жилищно-коммунального хозяйства, объектов транспорта, объектов оптовой торговли;

2) производственные зоны - зоны размещения производственных объектов с различными нормативами воздействия на окружающую среду;

3) иные виды производственной, инженерной и транспортной инфраструктур.

8. Производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур предназначены для размещения промышленных, коммунальных и складских объектов, объектов инженерной и транспортной инфраструктур, в том числе сооружений и коммуникаций железнодорожного, автомобильного, речного, морского, воздушного и трубопроводного транспорта, связи, а также для установления санитарно-защитных зон таких объектов в соответствии с требованиями технических регламентов.

9. В состав зон сельскохозяйственного использования могут включаться:

1) зоны сельскохозяйственных угодий - пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями (садами, виноградниками и другими);

2) зоны, занятые объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенные для ведения сельского хозяйства, дачного хозяйства, садоводства, личного подсобного хозяйства, развития объектов сельскохозяйственного назначения.

10. В состав территориальных зон, устанавливаемых в границах населенных пунктов, могут включаться зоны сельскохозяйственного использования (в том числе зоны сельскохозяйственных угодий), а также

зоны, занятые объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенные для ведения сельского хозяйства, дачного хозяйства, садоводства, развития объектов сельскохозяйственного назначения.

11. В состав зон рекреационного назначения могут включаться зоны в границах территорий, занятых городскими лесами, скверами, парками, городскими садами, прудами, озерами, водохранилищами, пляжами, береговыми полосами водных объектов общего пользования, а также в границах иных территорий, используемых и предназначенных для отдыха, туризма, занятий физической культурой и спортом.

12. В состав территориальных зон могут включаться зоны особо охраняемых территорий. В зоны особо охраняемых территорий могут включаться земельные участки, имеющие особое природоохранное, научное, историко-культурное, эстетическое, рекреационное, оздоровительное и иное особо ценное значение.

13. В состав зон специального назначения могут включаться зоны, занятые кладбищами, крематориями, скотомогильниками, объектами, используемыми для захоронения твердых коммунальных отходов, и иными объектами, размещение которых может быть обеспечено только путем выделения указанных зон и недопустимо в других территориальных зонах.

14. В состав территориальных зон могут включаться зоны размещения военных объектов и иные зоны специального назначения.

15. Помимо предусмотренных настоящей статьей, органом местного самоуправления могут устанавливаться иные виды территориальных зон, выделяемые с учетом функциональных зон и особенностей использования земельных участков и объектов капитального строительства

### **Раздел 3. Природно-сельскохозяйственной районирование**

Для успешного проведения земельно-кадастровых работ важное значение имеет научно обоснованное районирование территории страны, области (края), республики. Это обусловлено тем, что территория Российской Федерации простирается на большие расстояния и имеет разнообразные природные факторы (рельеф, тепло, влага, почва и т. п.), влияющие на качество земель и их хозяйственное использование. Природные и экономические условия различаются и в пределах территории республик, краев, областей. Месторасположение земель по отношению к промышленным центрам и местам переработки сельскохозяйственной продукции влияет на использование земель, специализацию и концентрацию сельскохозяйственного и промышленного производства. Районирование страны, области, края, республики предусматривает выделение территорий, относительно однородных по эко-логическим, агроклиматическим, геоморфологическим и ландшафтным условиям, влияющим на специализацию и интенсивность отраслей народного хозяйства. Его проводят на основе общей схемы природно-сельскохозяйственного, эколого-ландшафтного или другого районирования земельного фонда страны. Такое районирование представляет собой научно обоснованное зонирование территории с учетом специфики природных условий и вида сельскохозяйственного производства. В основе районирования лежит анализ природных, экологических, экономических, социальных и других условий (а также их взаимозависимость) и его осуществляют по принципу от общего к частному. Так, система природно-сельскохозяйственного районирования территории страны включает в себя специальные выделы (таксономические единицы): природно-сельскохозяйственные пояса, зоны провинции, округа и районы, горные области. Они являются комплексными территориально-производственными образованиями (пояс, подпояс, провинция, зона, округ,

район и горная область), различающимися природными и хозяйственными условиями и признаками. ЗП Природно-сельскохозяйственный пояс — наиболее общая высшая единица районирования. Он характеризуется комплексом природных условий, определяющим поясной тип сельскохозяйственного производства и общие особенности использования земель. Главный его признак - теплообеспеченность, отображаемая суммами активных температур воздуха выше +10 °С. На территории нашей страны выделяют следующие пояса: холодный, умеренный и теплый (субтропический). Природно-сельскохозяйственная зона — основная единица районирования. Она характеризуется определенным комплексом почвенно-климатических условий, связанных с балансом тепла и влаги, главными особенностями почвообразования и минерального питания растений. Каждая зона имеет определенные типы и подтипы почв, а также типы сельскохозяйственного производства и соотношения земельных угодий. При выделении зоны в качестве показателей, определяемых на местности, используют типы и подтипы почв с соответствующей им растительностью. Контролирующими признаками служат изолинии сумм температур, выделяющие границы зон на территории достаточного годового увлажнения (лесотундра - 400, северная тайга - 1200, средняя тайга - 1600 и т. д.) и изолинии коэффициента атмосферного годового увлажнения, ограничивающие зоны на территории недостаточного увлажнения (лесостепь - 0,77, степь на обыкновенных черноземах - 0,55, степь на южных черноземах - 0,44, полупустыня - 0,39). Природно-сельскохозяйственная провинция - часть зоны, характеризующаяся биологически важными (фациальными) особенностями почвенного покрова, связанными с микроклиматом и его режимом в годовом цикле. Провинции различаются между собой по показателям гидротермического и питательного режима почв; по основным агроклиматическим показателям (континентальность климата, суровость и смежность зимы, тепло- и влагообеспеченность вегетационного периода,

биологическая продуктивность); а также набором культур, особенностями агротехники, эффективности удобрений. Провинции выделяют по одному или нескольким наиболее существенным почвенным и агроклиматическим показателям с учетом режима элемента климата в годовом цикле. Так, в умеренном поясе в пределах одной и той же зоны изменение сумм температур на 600 °С служит основанием для выделения провинций, так как температурные полосы (ранних, средних, поздних культур) различаются указанным интервалом сумм температур. В некоторых случаях границы провинций проводят с учетом естественных рубежей (крупные реки, горные системы). Природно-сельскохозяйственный округ представляет собой часть провинции, которая характеризуется определенными геоморфологическими особенностями территории (общим строением рельефа), составом почвообразующих пород и строением почвенного покрова, закономерным соотношением почв разного гранулометрического состава, засоленности, солонцеватости, заболоченности и т. д., а также частными особенностями микро- и мезоклимата в пределах норм, выделенных для данной провинции. Все это предопределяет особенности агротехники, набор сельскохозяйственных культур, соотношение сельскохозяйственных угодий, виды мелиорации, системы севооборотов, мероприятия по охране почв и природы. Округа выделяют в пределах провинции главным образом по обобщенным типам равнинного и горного рельефа и почвообразующим породам с учетом почвенного покрова, агроклиматических показателей и освоенности территории (распаханность, лесистость) и др. Для оценки земли в пределах природно-сельскохозяйственного округа выделяют земельно-оценочный (кадастровый) район - часть округа в составе административной области, края, республики. Типичными для района являются региональные особенности использования земель, обусловленные конкретными природными условиями, влияющими на специализацию и уровень интенсивности сельского хозяйства. При выделении земельно-оценочных

районов специализацию хозяйств устанавливают на основании данных о фактическом составе и соотношении производимой и товарной продукции, структуре посевных площадей и затрат по отраслям и сельскохозяйственным структурам. За основу определения уровня интенсивности земледелия принимают затраты труда, удобрений и обеспеченность производственными фондами на 1 га пашни и других сельскохозяйственных угодий в хозяйствах. При установлении особенностей использования земель в сельском хозяйстве принимают во внимание степень распаханности территории, соотношение сельскохозяйственных угодий и степень ее соответствия типам почв и определенным элементам рельефа, состав и соотношение сельскохозяйственных культур на качественно различных землях, виды севооборотов и т. д. Главный критерий экономической однородности хозяйств в оценочном районе - уровень интенсивности земледелия. Границы оценочных районов по возможности увязывают с границами административных районов или областей (в случае однородности ее территории). При значительном несовпадении их совмещают с границами конкретных землевладений и землепользования. В зонах орошаемого земледелия одним из важных признаков выделения оценочных районов является водообеспеченность хозяйств. На орошаемых землях ее выражают в процентах по отношению к оросительным нормам со следующей примерной градацией: до 50 %, 50...75, 75...100 %. Границы оценочных районов устанавливают с учетом преобладающих показателей водообеспеченности хозяйств по данной территории. Если в пределах области, разделенной границами провинций на 2...3 части, не наблюдается более мелких территориальных различий в природных и экономических условиях производства, то эти части провинций принимают за оценочные районы. Минимальное число хозяйств преобладающей специализации в оценочном районе должно составлять не менее 30, что определяется требованиями статистической обработки информации. Административную область при

сходстве природных условий и однородности специализации сельского хозяйства целиком принимают за земельно-оценочный район. Учитывая сложность и обширность объекта изучения - территории России - в районировании необходимо принять трехуровневую таксономическую иерархию: макро-, мезо- и микроранг (верхний, региональный и местный уровни). При этом под территорией понимается ограниченная часть земной поверхности с присущими ей природными и антропогенными свойствами и ресурсами, а также протяженностью и месторасположением.

#### **Раздел 4. Эколого-ландшафтное районирование**

В связи с экологизацией общества на современном этапе большой интерес вызывает районирование с учетом экологических требований в границах ландшафтных территориальных единиц. Эколого-ландшафтное земельно-кадастровое районирование имеет комплексный характер и самостоятельное значение, поскольку направлено на учет реально существующих экономических закономерностей регионов и их экологических особенностей. Главная его цель - выделить пространственно эколого-ландшафтные однородные территории, позволяющие количественно и качественно оценить соотношения между деятельностью человека и природой в пространстве, в том числе и использование земельных ресурсов. Вследствие этого теоретические и методические принципы эколого-экономического земельно-кадастрового районирования должны базироваться на философских, экологических и экономических представлениях о связях природы, экологии и хозяйства, образующих единую сложную и постоянно развивающуюся по диалектическим законам природную эколого-экономическую систему. Эколого-ландшафтное земельно-кадастровое районирование отражает результаты эколого-экономической и ландшафтной оценки и позволяет установить не только качественные, но и количественные

земельно-кадастровые характеристики. Такое районирование дает возможность сопоставить различные территории, нуждающиеся в природоохранных, почвозащитных и восстановительных мероприятиях или в более рациональном размещении производств, а также установить социально-экологические свойства конкретного района, в результате чего можно определить наиболее целесообразное для него направление развития производства. Одна из трудностей составления схем эколого-ландшафтного районирования заключается в том, что изучаемая территория, с одной стороны, является природным объектом, а с другой - представляет собой социально-хозяйственный территориальный комплекс. Отражая существующую экономическую дифференциацию хозяйственного механизма региона и состояние окружающей среды, эколого-ландшафтное районирование формирует предпосылки для эффективного управления развитием территорий, их инвестиционной политикой, разработки программ по рациональному использованию земель. Эколого-хозяйственные особенности следует учитывать при планировании и строительстве новых предприятия, определении специализации в районах, планировании и осуществлении мероприятий по преобразованию и сохранению природной среды, разработке социальных программ. Разработать эколого-ландшафтное районирование можно, только опираясь на надежную и достаточную земельно-кадастровую информацию, а также информацию о современном состоянии окружающей среды и ландшафтах, на знание перспектив развития экономики и особенностей тех отраслей хозяйственного комплекса, которые оказывают наибольшее влияние на окружающую среду. Кроме того, при таком районировании обязательно должны быть учтены не только существующие экономико-экологические особенности и связи, но и возможные экономические, природные и экологические последствия дальнейшего развития территории. При проведении этого вида районирования необходимо также выявить ареалы земель, в различной

степени подверженных негативному природному или антропогенному влиянию, установить значение различных биоценозов в очистке природной среды от загрязнений и способности ее к самоочищению (почв, атмосферы, рек, водоемов, подземных вод), установить объекты различных загрязняющих выбросов в зависимости от преобладающего направления ветров, определить допустимые антропогенные нагрузки на окружающую среду (плотность населения, промышленная и транспортная нагрузка, включая плотность промышленных предприятий и транспортных единиц, объем и степень токсичности их выбросов и др.). Иерархическая система эколого-ландшафтного районирования формируется под влиянием различных факторов, но в первую очередь природных и хозяйственных. На верхнем (национальном) уровне районирования территории в качестве определяющих факторов формирования макрорайонов выступает зональная физико-географическая дифференциация макроуровня, учитываемая по ландшафтно-экологическим поясам и зонам в пределах бассейнов крупных рек. Это обусловлено природным естественным процессом переноса вещества, энергии и техногенных продуктов на сушу, подчиняющегося закону гравитации, так как выбросы в атмосферу в итоге оседают на поверхность суши или воды и затем аккумулируются в пределах определенных естественных рубежей. Ввиду физико-географической неоднородности ряда крупных речных бассейнов, характеризующихся достаточно высокой климатической дифференцированностью, а также частым несовпадением направленности переноса техногенных выбросов (которые в значительной мере формируют экологическую ситуацию территории) и направлений поверхностного стока и ветра выделяют ландшафтно-экологические районы. Идентифицируют районы на основе комплексных критериев, характеризующих особенности проявления антропогенных изменений окружающей природной среды и освоенности ее территории. Эти критерии построены на основе группы системных

показателей ухудшения состояния территории: увеличения заболеваемости населения и ухудшения санитарно-гигиенической обстановки; снижения природно-ресурсного потенциала ввиду истощения или утраты природных ресурсов; нарушения генетической целостности ландшафтов из-за деградации их ведущих компонентов (земель, вод, растительности и др.).

Границами ландшафтно-экологических районов в основном являются естественные рубежи, а территории районов часто совпадают с зонами распространения соответствующих региональных или местных хозяйственных систем. Поэтому ключевое положение в ландшафтно-экологическом районировании территории занимают ландшафты — геосистемы с единым происхождением, общей историей развития, формирующиеся в условиях однородных геологических факторов, одного преобладающего типа почв, рельефа, климата, растительности. Такое экологическое районирование территории позволяет обеспечить по типичным территориям (через комплексы научно обоснованных мероприятий) организацию рационального ее использования и охраны, а также увязать через типы территории систему ландшафтно-экологических зон и районов с местными единицами экологического районирования — видами земель и др. Вид земель - главная местная таксономическая единица, формируемая на основе территориальной интеграции геосистем локального уровня (фаций, урочищ, местностей). С помощью этих видов можно охарактеризовать основные виды ландшафтов в пределах типов территории, обеспечить выделение эколого-хозяйственных единиц по всем категориям земель (образуемых, в свою очередь, по целевому назначению и с определенным составом земельных угодий). В сельском хозяйстве можно выделить пашню, сенокос, пастбища, многолетние насаждения, которые на локальном уровне организуют в системы севооборотов, сенокосо- и пастбище оборотов. В лесном хозяйстве, кроме трех групп лесных земель, можно выделить несколько видов их эколого-хозяйственных категорий

(полезащитные и почвозащитные леса, курортные и т. д.). В составе земель поселений выделяют земли жилой застройки, общего пользования, сельскохозяйственного использования, земли, занятые городскими лесами и др. По целевому принципу, но с ориентацией на экологические требования, выделяют земли природоохранного, оздоровительного, рекреационного и иного назначения. Этим требованиям отвечают охранные, запретные и иные зоны, формируемые вокруг объектов промышленности, транспорта, связи и т. д. Система ландшафтно-экологических зон и районов, типов и 317 подтипов позволяет вести комплексный фоновый мониторинг (КФМ) земель и формировать сеть станций наблюдения за состоянием и изменением природной среды в процессе создания федерального мониторинга, а также государственный земельный кадастр на федеральном и межрегиональном уровне. Выделение видов земель (в единстве с их категориями и земельными угодьями) обеспечит организацию систем землеустройства, земельного кадастра и мониторинга земель. Например, взаимосвязь между местными таксонами экологического районирования и сложившейся системой государственного земельного кадастра дает возможность выделить ареалы распространения негативных явлений и процессов, таких, как уменьшение плодородия почв, ухудшение мелиоративного состояния земель; увеличение их загрязнения токсикантами; нарушение земель и их деградацию из-за ненормированных техногенных нагрузок и иных процессов. Это важно для организации местного (импактного) мониторинга, разработки и оперативного воплощения в жизнь комплекса земельно-кадастровых, природоохранных, мелиоративных, землеустроительных и других мероприятий с целью локализации негативных явлений и процессов, чтобы не допускать их перерастания в зоны (регионы) экологических бедствий. Такой системный подход при изучении земельного фонда и его районировании, объединяющий в комплексе организационно-экономические, экологические, ландшафтные, землеустроительные и другие методические требования и условия, позволяет

вы- делить в качестве исходного и базового элемента экологического районирования территории экологически однородный, элементарный природно-территориальный комплекс, сформированный на основе морфологических единиц ландшафта (фация, урочища) с учетом влияния комплекса природных и антропогенных факторов (глобальных, региональных, локальных). Функциональные типы эколого-экономических территориально-ландшафтных систем выделяют по преобладающему хозяйственному процессу, базирующемуся на использовании определенных природных ресурсов, например, добыча полезных ископаемых, сельско- или лесохозяйственная деятельность. В зависимости от отношения хозяйственной деятельности к природной среде эколого-экономические территориально-ландшафтные системы можно разделить на три группы: промышленные, сельскохозяйственные, рекреационные и охраняемые территории.

1. Промышленные эколого-экономические системы отличаются существенно измененными природными ландшафтами и ослабленным биологическим круговоротом, усилением загрязнения атмосферного воздуха и вод. Они характеризуются насыщенностью промышленными объектами, элементами инфраструктуры. Этим системам присущи техногенные ландшафты и специфический круговорот вещества (добыча, переработка, вывоз).

2. Сельскохозяйственные эколого-экономические системы - природные ландшафты, преобразованные в результате антропогенной деятельности. Эти ландшафты в меньшей степени утратили свой первоначальный облик по сравнению с ландшафтами первой группы.

3. Рекреационные и охраняемые эколого-экономические системы - рекреационные зоны, заповедники, заказники, национальные парки и другие охраняемые территории. Влияние человека здесь направлено главным образом на оптимизацию природных ландшафтов. Рекреационные системы почти повсеместно испытывают значительную антропогенную нагрузку.

Эколого-ландшафтная и экономическая подсистемы представляют собой единую систему, особенности и функционирование которой определяются в основном природными ресурсами ландшафтов и антропогенной деятельностью. Взаимосвязь их проявляется в том, что экономические достижения влияют на экологические показатели. Единство экологической и экономической подсистем предполагает совершенствование управления как хозяйством, так и окружающей природно-ландшафтной средой.

Основная задача ландшафтно-экологического районирования территории - выделение научно обоснованной системы таксономических единиц (таксонов) земельного фонда страны, республик, краев и т. д., характеризующих существующие ландшафтно-экологические зоны (макроуровень) и другие таксоны регионального и местного уровня. Они составляют основу для организации информационного обеспечения земельного кадастра и мониторинга земель как системы наблюдений за состоянием земельного фонда с целью своевременного выявления происходящих изменений под влиянием человека (техногенеза) для комплексной оценки и прогноза, предупреждения и устранения последствий негативных процессов, контроля за состоянием и охраной земель, для обеспечения их рационального и эффективного использования. Важное значение при проведении районирования имеет выбор основных природных, экономических и экологических признаков. Так, характеристика эколого-ландшафтного района должна включать: географическое положение, размеры; природные условия, ресурсы; структуру хозяйственного комплекса, (промышленность, сельское хозяйство, инфраструктура), особенности его специализации и размещения; особенности расселения и характеристику трудовых ресурсов; состояние основных компонентов природной среды; направления дальнейшего экономического развития района и др. При

характеристике географического положения районов особое внимание обращают на их близость к крупным промышленным объектам.

К числу основных природных ресурсов относятся минеральные, земельные, лесные, водные и рекреационные, которые все больше использует человек. При этом следует определить соотношение различных видов природных ресурсов, выделив при этом ведущие ресурсы в хозяйственном развитии района, а также перспективные виды ресурсов, которые могут сыграть важную роль в дальнейшем использовании территории, освоении ее природных богатств. Структура использования природных ресурсов изменяется и усложняется. Одни их виды уже использованы, другие изменены в результате активной антропогенной деятельности, поэтому при прогнозировании использования ресурсов природы необходимо тщательный анализ. Природно-ресурсные особенности существенно влияют на экономические условия эколого-ландшафтного района. Исследуя структуру производства и особенности экономики земельно-кадастрового района, необходимо учитывать, что ведущим при этом выступают специализация и размещение производства. Необходимо также учитывать размер промышленных предприятий, мощность энергетических систем, источники сырья, место района в хозяйственном комплексе региона, связи между отраслями и предприятиями внутри района и основные межрайонные связи. При анализе сельского хозяйства, прежде всего используют такие характеристики, как специализация, общая площадь земельного фонда, площадь пахотных земель (сельскохозяйственных угодий) к численности населения района и к его общей площади, объем производства (валовой продукт на единицу площади угодий); число техники на единицу площади, количество минеральных удобрений, вносимых на единицу площади угодий; плотность поголовья животных на единицу площади угодий; удельный вес мелиоративных земель в площади землепользования и сельскохозяйственных угодий; удельный вес пашни в площади землепользования и другие

показатели хозяйственной деятельности, влияющие на состояние территорий землепользования. При анализе загрязнения атмосферного воздуха и водных источников определяют среднегодовые концентрации пыли, сернистого газа, окислов азота и других загрязнителей, характерных для данного района за последние 5 лет. При анализе санитарного состояния поверхностных вод необходимо проанализировать места выпуска сточных вод и их количество, концентрацию вредных веществ в стоках, наличие безотходных технологий в использовании воды и повторного использования сточных вод; состав промышленного производства на исследуемой территории и др. Химическое загрязнение почвы оценивают по размерам территорий, на которых сформировались биохимические загрязнения. Ареалы загрязнения почв определяются ориентировочно, с учетом материалов о зонах естественных биогеохимических загрязнений, а также с учетом распространения химических загрязнений атмосферного воздуха и вод от промышленных объектов. Выбросы промышленных предприятий отрицательно воздействуют на растительность. Загрязнение воздуха и почвенного покрова газами и пылью влияет на рост растений. Например, на опытных участках вблизи источников загрязнения высота растений по отношению к обычным размерам составила 60 %, длина листьев - 69, длина соцветий - 8 %. Концентрация наиболее распространенных вредных веществ не должна превышать: для двуоксида серы - 785 г/м<sup>3</sup>, озона - 59, двуоксида азота - 4700, фтористого водорода - 0,08, этилена - 6...7, хлора, сероводорода и аммиака - 1500...1700 г/м<sup>3</sup>. Условия считают благоприятными, если более 75 % территории находится за пределами зон влияния источников шума и загрязнения воздуха, почв, воды и растительности и менее 25 % - в зонах с предельно допустимой концентрацией загрязнителей: относительно благоприятными - при соотношении 50 : 50 и неблагоприятными, если более 50% территории находится в зоне влияния источников шума и загрязнения с концентрациями, превышающими допустимые. Исследования ученых

свидетельствуют о существенном влиянии промышленных загрязнений на качество сельскохозяйственных культур и продуктивность животноводства в различных эколого-экономических районах. Ущерб, наносимый сельскому хозяйству, зависит от вида и интенсивности промышленных загрязнений. Поэтому следует установить оптимальные параметры состояния атмосферы, при которых потери продуктивности и качества сельскохозяйственных культур будут минимальными. Такие параметры разрабатывают отдельно по каждому эколого-экономическому району. Так, установлено, что в районах размещения предприятий черной металлургии, коксохимической, химической, угольной промышленности биосфера загрязняется максимально. Анализ недобора урожая сельскохозяйственных культур от степени загрязнения атмосферы показал, что снижение концентрации сернистого ангидрида и промышленной пыли на 0,1 мг/м<sup>3</sup>, оксидов азота, фенолов, аммиака - на 0,01 мг/м<sup>3</sup> в воздухе уменьшает недобор урожая основных зерновых культур на 20...25%, овощных - на 15...20, кормовых - на 25...30%. В районах с преобладанием машиностроения и металлообработки снижение концентрации сернистого газа, сероводорода и пыли на 0,1 мг/м<sup>3</sup> дает прибавку урожая основных зерновых и зернобобовых культур на 12...15%, овощных - на 15...20, кормовых - до 25 %. Антропогенную нагрузку в том или ином районе определяют не только по степени загрязнения окружающей среды, но и потребления природных ресурсов (полезных ископаемых, вод и др.).

Результаты анализа состояния природной среды можно обобщать в виде частных и интегральных карт, фиксирующих районы с различной степенью нарушения среды. При характеристике особенностей расселения и наличия трудовых ресурсов эколого-ландшафтных районов целесообразно использовать такие показатели, как абсолютная численность населения и его плотность. Сочетание данных показателей иногда называют нагрузкой или давлением на территорию. Эта нагрузка, различная в условиях города и

сельской местности, вызывает эколого-экономические процессы различного масштаба и качества. Изучение демографических особенностей, территориального распределения населения по городам и более мелким населенным пунктам - одно из основных направлений исследований, предшествующих земельно-кадастровому районированию на эколого-ландшафтной основе. Кроме того, следует учитывать историю формирования населения, его национальный, социальный и профессиональный состав, особенности быта и труда, санитарное состояние поселений. Эти особенности целесообразно рассматривать в динамике за многолетний период. Например, городское население имеет в промышленных районах стабильную структуру и оказывает определяющее влияние на организацию производства, развитие транспортных коммуникаций, создание условий бытового, культурного и медицинского обслуживания. Однако формирование городских агломераций сопровождается также значительным сокращением сельскохозяйственных угодий, возрастанием нерациональной маятниковой миграции. Концентрация населения ведет к увеличению антропогенной нагрузки на природную среду и в будущем может вызвать нежелательные последствия. Определение направлений дальнейшего развития земельно-кадастровых районов на эколого-ландшафтной основе базируется на комплексном анализе экономических, экологических и социальных процессов за длительный период. При оценке этих процессов на основе учета эффективности различных видов производств и степени распространенности антропогенных и природных факторов выбирают альтернативные варианты развития эколого-экономических районов, а также системы управления хозяйственным и природным комплексом. При выделении земельно-кадастровых районов.

Следовательно, основная базовая информация для выделения земельно-кадастровых районов на ландшафтно-экологической основе может быть разбита на три основные группы: материалы, характеризующие природные

особенности региона и оценивающие состояние окружающей среды; по размещению загрязнителей (предприятий различных отраслей хозяйства с учетом перспектив их развития, по применению ядохимикатов, минеральных удобрений в сельском хозяйстве и др.); по анализу экономического состояния отраслей народного хозяйственного комплекса на анализируемой территории. Например, при проведении эколого-экономической земельно-кадастровой оценки территории Краснодарского края было проведено эколого-ландшафтное районирование с выделением 7 округов. Округ включает территории с однородным хозяйственным использованием земель, сходным комплексом экологических проблем, а, главное, с единой эколого-хозяйственной оценкой и единой концепцией развития: I. Наклонная эрозионная часть лёссовой Азово-Кубанской равнины. II. Плоская слаборасчлененная эрозионно-аккумулятивная часть Азово-Кубанской равнины. III. Наклонная и слабонаклонная часть левокубанской аллювиально-делювиальной равнины (сюда включен приармавирский фрагмент Ставропольской возвышенности). IV. Плоская аллювиально-дельтовая часть Кубанской равнины. V. Плоская останцево-холмистая часть аллювиально-дельтовой равнины р. Кубани (Таманский полуостров), VI. Черноморское побережье с юго-западными склонами ближайшей к морю цепи гор. VII. Горные и холмисто-среднегорные территории. Округа, в свою очередь, были подразделены на провинции, для которых характерно однотипное гидрогеологическое строение, набор почвообразующих пород, структура почвенного покрова, более тесное, чем между округами, взаимодействие его частей (районов), определенный характер этого взаимодействия, единая направленность изменений в структуре землепользования при изменении климатической и гидрогеологической обстановки. Часть провинций подразделили на районы на основе геоморфологического строения, дренированной территории, единства агроклиматических и геохимических условий; единства структуры

землевладения, землепользования, основных экологических условий и хозяйственно-технологических способов использования земли.

Применение материалов земельно-кадастрового районирования на эколого-ландшафтной основе позволило определить пути решения следующих важных задач:

- экологически и экономически целесообразный выбор районов для интенсификации использования земель, выбор специализации растениеводства в соответствии с почвенно-климатическими и экологическими условиями;

- выделение территорий с максимально возможным ограничением промышленной деятельности в целом или отдельных ее видов; определение районов, нуждающихся в ограничении гидротехнической нагрузки; определение дифференцированной по районам оптимальной частоты, плотности и направленности экологических наблюдений;

- создание концепции эколого-хозяйственной политики.

Особого внимания требует зонирование городов, основным градообразующим фактором которых часто являются промышленные объекты. Основным инструментом регулирования системы землепользования в городах при планировании градостроительства - зонирование (архитектурное, градостроительное, функциональное, территориально-экономическое). Механизм этого зонирования направлен на уменьшение вероятности конфликта между различными видами городской деятельности. По выделенным зонам устанавливают различный правовой режим использования земель. Функциональное зонирование городских территорий - наиболее общая форма учета разнообразных требований к рациональному землепользованию, включающая комплекс нормативных параметров (целевое назначение участка, его предельные размеры, коэффициент застроенности, доля озелененных и открытых пространств и т. п.). При зонировании рассматривают структуроформирующие и локальные

территории градостроительной системы, выделяемые по следующим аспектам ее функционирования: транспортно-функциональному, визуально-пространственному, природно-экологическому, историко-культурному, инженерно-техническому. Итогом зонирования является план зонирования земель: графический документ с пояснительной запиской, разработанный в составе генплана города (в его отсутствие - самостоятельный документ). Состав земель города, объединенных общими признаками перспективного функционального использования, определяют с указанием перспективы и степени эффективности их использования. В условиях рыночной экономики зонирование земель - устойчивая форма контроля за использованием территории поселений как механизма управления земельными ресурсами

Экономическое зонирование связано с кадастровым делением города. Районирование города обычно увязывают с границами кварталов. Для проведения экономического зонирования города необходимо: установить критерии отнесения кварталов к определенной тарифной ставке в условных единицах; определить стоимость земель каждого квартала города в условных границах.

## **Раздел 5. Земельно-кадастровое деление территории**

Процесс ведения кадастра недвижимости включает описание и индивидуализацию земельного участка, как объекта кадастрового учета, т. е. присвоения ему таких характеристик, которые позволят однозначно выделить его из числа множества других земельных участков. Одной из таких характеристик является кадастровый номер. Кадастровый номер земельного участка - уникальный, не повторяющийся во времени и на территории Российской Федерации номер земельного участка, присваиваемый ему органом, осуществляющим государственный учет земельных участков, сохраняющийся за ним до тех пор, пока он существует

как единый объект зарегистрированного права. Инструментом, с помощью которого обеспечивается система формирования уникальных, не повторяющихся на территории Российской Федерации кадастровых номеров земельных участков, является кадастровое деление территории. Под кадастровым делением понимают административное деление территории на иерархически соподчиненные кадастровые единицы и их нумерацию в целях формирования кадастровых номеров земельных участков. Таким образом, конечная цель кадастрового деления территории - формирование уникальных кадастровых номеров земельных участков. Основные задачи кадастрового деления следующие: деление территории на иерархически соподчиненные кадастровые единицы; формирование границ кадастровых единиц; нумерация кадастровых единиц. Результат кадастрового деления - создание документов в структуре кадастра недвижимости, обеспечивающих учет земельных участков и определение их месторасположения. Под кадастровыми единицами понимают обобщенное наименование территориальных единиц разного иерархического уровня в системе кадастрового деления (кадастровых округов, кадастровых зон, кадастровых кварталов) (перечислены в иерархическом порядке сверху вниз), границы которых признаны, удостоверены, зарегистрированы в установленном порядке и имеющих индивидуальный номер в соответствующей позиции кадастрового деления. Вся территория Российской Федерации разделена административными границами субъектов Российской Федерации на кадастровые округа, номера которых устанавливаются в соответствии с перечнем субъектов Российской Федерации в Конституции Российской Федерации. Всего в настоящее время 89 таких кадастровых округов. Территория каждого субъекта Российской Федерации разделена - на административными границами муниципальных образований на кадастровые зоны (административные районы, города, поселки и другие поселения). Их номера устанавливаются на основе нормативного правового акта субъекта

Российской Федерации по представлению уполномоченного территориального органа в субъекте Российской Федерации. Кадастровый квартал — это минимальная единица кадастрового деления территории кадастрового района, являющаяся планировочно обособленной частью территории, на которой осуществляют местное самоуправление (как правило, небольшие поселения, кварталы городской или поселковой застройки и иные ограниченные природными и искусственными объектами территории). Кадастровый номер земельного участка - уникальный, не повторяющийся во времени и на территории Российской Федерации номер земельного участка, который ему присваивают при кадастровом учете в соответствии с процедурой, установленной законодательством Российской Федерации, и сохраняется, пока данный земельный участок существует как единый объект зарегистрированного права. Кадастровый номер земельного участка имеет четырехуровневую иерархическую структуру и в общем виде может быть представлен как А: Б : В : Г, где А - двухразрядное число, определяющее номер кадастрового округа (субъекта) Российской Федерации); Б - двухразрядное число, определяющее номер кадастровой; В — трехразрядный номер кадастрового квартала; Г - номер земельного участка нефиксированной разрядности. Например, кадастровый номер земельного участка 50 : 09: 1705 : 0126, здесь 50 - номер кадастрового округа (субъекта Российской Федерации) - Московская область; 09 - номер кадастровой зоны административно-территориального (муниципального) образования, входящего в состав субъекта Российской Федерации - Солнечногорский район; 17 - номер кадастрового квартала в кадастровой зоне; 0126 - номер земельного участка, уникальный в пределах кадастрового квартала. Кадастровый округ на кадастровые районы делят в две стадии. На первой стадии приказом закрепляют решение о создании на территории кадастрового округа определенного числа кадастровых районов, утверждают их наименования, номера в кадастровом округе, а также схему их взаимного

расположения. При издании приказа целесообразно для создаваемых кадастровых районов сохранить ранее установленную нумерацию соответствующих административных территориальных единиц. На второй стадии приказами утверждают описания прохождения границ между кадастровыми районами. Деление кадастрового района на кадастровые кварталы оформляют приказами, которыми утверждают: схему (или набор отдельных фрагментов схемы) расположения кадастровых кварталов в границах территории кадастрового района, содержащую их номера в кадастровом районе; описания прохождения границ кадастровых кварталов. Основой для издания приказов о кадастровом делении территории конкретного кадастрового района является «Проект кадастрового деления». Проект должен содержать: анализ ранее проведенного «кадастрового зонирования» территории и предложения по уточнению (изменению) прохождения границ сформированных кадастровых кварталов; предложения по прохождению границ кадастровых кварталов, формируемых из территорий, на которых кадастровое зонирование ранее не проводили. В техническом задании на разработку «Проекта кадастрового деления» указывают территории, на которых ранее были выполнены работы по кадастровому зонированию. Это необходимо для максимального сохранения месторасположения, конфигурации и номеров ранее сформированных кадастровых кварталов, в пределах которых осуществляли кадастровый учет земельных участков и оформляли правоудостоверяющие документы. Система кадастрового деления территории РФ призвана обеспечить присвоение кадастровых номеров земельным участкам в соответствии с их месторасположением. Поэтому при разработке проекта необходимо особо обратить внимание на использование для описания границ кадастровых кварталов однозначно понимаемых и отражаемых на плановых материалах элементов местности (базисов кадастрового деления). К таким элементам местности необходимо относить крупные природные линейные объекты

(жи- вые урочища), просеки в лесу, а также созданные трудом человека линейные объекты, имеющие сплошную полосу отвода (железные и автомобильные дороги, наземные трубопроводы и т. д.). В число используемых элементов местности включают и границы поселений (закрепленные на местности), а также улицы, проезды общего пользования и иные объекты, являющиеся планировочной основой застроенной территории. В качестве базисов можно использовать и строящиеся объекты, строительство которых находится в стадии завершения либо под строительство которых в установленном порядке осуществлен отвод земельных участков. Кадастровый квартал можно считать оптимальным по размерам, если существующие в границах кадастрового квартала земельные участки (или предполагаемые к образованию) однородны по размерам и конфигурации (т. е. площади и число точек поворота границ отдельных земельных участков отличаются меньше чем в 10 раз), а общее число узловых и поворотных точек границ земельных участков находится в пределах от 100 до 200 единиц. Для кадастровых районов, имеющих общее число кадастровых кварталов более 500 (или для районов, для которых ранее было проведено «зонирование» на зоны, блоки, массивы или иные единицы зонирования), объединение кадастровых кварталов в более крупные (условные) единицы кадастрового деления (блоки, массивы и т. п.) рекомендуют выполнять в составе «Проекта кадастрового деления». За основу такого объединения необходимо принимать планировочное структурирование территории кадастрового района, позволяющее однозначно понимать на местности расположение ее отдельных фрагментов. В этом случае в десятичном числе, соответствующем номеру кадастрового квартала в кадастровом районе, выделяются определенные разряды для записи чисел, соответствующих номерам, присвоенным условным единицам кадастрового деления. Число уровней объединения устанавливает территориальный орган в техническом задании на разработку

«Проекта кадастрового деления». При этом для обеспечения возможности функционирования государственных автоматизированных информационных систем, содержащих сведения о земельных участках, общее число разрядов десятичного номера кадастрового квартала в кадастровом районе не должно превышать семи.

## **Практические задания**

### **Тема 1. Теоретические основы земельно-кадастрового зонирования**

*Работа 1:* Используя информационные и картографические сайты сети Интернет, изучить административно-территориальное зонирование Российской Федерации и составить перечень федеральных округов Российской Федерации.

*Работа 2:* Используя информационные и картографические сайты сети Интернет, изучить административно-территориальное зонирование Российской Федерации и составить перечень единиц административно-территориального деления – субъектов Российской Федерации.

*Работа 3:* Используя информационные и картографические сайты сети Интернет, изучить административно-территориальное зонирование Российской Федерации и составить перечень единиц административно-территориального деления субъекта РФ (наименование субъекта РФ определяется по каждому студенту индивидуально).

*Работа 4:* Под руководством преподавателя составить иерархическую структуру нормативно-правовых актов, устанавливающих порядок кадастрового зонирования территории Российской Федерации.

### **Тема 2. Территориальные зоны и зоны с особыми условиями использования территории**

*Работа 1:* Используя Публичную кадастровую карту Росреестра ([www.rosreestr.ru](http://www.rosreestr.ru)) сети Интернет, изучить территориальные зоны субъекта РФ и составить перечень видов территориальных зон кадастрового района субъекта Российской Федерации (наименование субъекта РФ определяется по каждому студенту индивидуально).

*Работа 2:* Используя Публичную кадастровую карту Росреестра ([www.rosreestr.ru](http://www.rosreestr.ru)) сети Интернет, изучить ЗОУИТ субъекта РФ и составить перечень видов ЗОУИТ кадастрового района субъекта Российской Федерации (наименование субъекта РФ определяется по каждому студенту индивидуально).

*Работа 3:* Используя информационные и картографические сайты сети Интернет, изучить режимные и режимобразующие объекты субъекта Российской Федерации (наименование субъекта РФ определяется по каждому студенту индивидуально). Составить таблицу режимных объектов субъекта РФ и таблицу режимобразующих объектов субъектов РФ.

Таблица 1

**Режимные объекты субъекта РФ**

№ п/п	Линейные	Площадные	Точечные
1			
2			
...			
n			

Таблица 2

**Режимобразующие объекты субъекта РФ**

№ п/п	Линейные	Площадные	Точечные
1			
2			
...			
n			

**Тема 3. Природно-сельскохозяйственное и эколого-ландшафтное районирование**

*Работа 1:* Используя информационные и картографические сайты сети Интернет, изучить Систему природно-сельскохозяйственного районирования РФ и составить перечень единиц природно-сельскохозяйственного

районирования субъекта Российской Федерации (наименование субъекта РФ определяется по каждому студенту индивидуально).

*Работа 2:* Используя информационные и картографические сайты сети Интернет, изучить Систему Эколого-ландшафтного земельно-кадастрового районирования РФ и составить перечень единиц эколого-ландшафтного районирования субъекта Российской Федерации (наименование субъекта РФ определяется по каждому студенту индивидуально).

#### **Тема 4. Градостроительное зонирование территории**

*Работа 1:* Используя информационные и картографические сайты субъектов РФ в сети Интернет, изучить систему градостроительного зонирования субъекта РФ и составить перечень градостроительных функциональных зон конкретного населенного пункта субъекта РФ (наименование субъекта РФ определяется по каждому студенту индивидуально).

*Работа 2:* Используя информационные и картографические сайты субъектов РФ в сети Интернет, изучить систему градостроительного зонирования населенного пункта субъекта РФ, в котором проживает обучающийся и составить перечень градостроительных функциональных зон такого населенного пункта субъекта РФ.

*Работа 3:* Провести сравнение систем градостроительного зонирования населенных пунктов, изученных студентами в Задании 1 и Задании 2. Сделать вывод о причинах различия систем градостроительного зонирования, основываясь на знания, полученных при изучении Темы 2 и Темы 3.

## Тема 5. Кадастровое деление территории

*Работа 1:* Правила и принципы кадастрового деления территории.

Используя лекционный материал и Публичную кадастровую карту Росреестра, выделить основные правила и принципы деления кадастрового района на единицы кадастрового деления:

Таблица 3

Кадастровое деление территории кадастрового района: основные требования и принципы

Единицы кадастрового деления кадастрового района	Особенности проведения базисных линий	Наименование объектов, которые могут быть выделены

*Работа 2:* Типология границ единиц кадастрового деления

Таблица 4

Типология границ кадастровых кварталов

Вид объекта	Прохождение границы (по границе объекта/по осевой линии объекта)	Характер прохождения границ (условные/физические)
Автомобильные дороги Проспекты, улицы, переулки, проезды Внутриквартальные проезды Мосты, эстакады		
Площади		
Полоса отвода		
Железнодорожные мосты		
Каналы, реки, ручьи (в т.ч. заключенные в коллектор)		
Водохранилища, затоны, озера, пруды		
Лесопарки, лесополосы, парки, скверы, бульвары, сады		
Землепользование/земельный участок		

*Работа 3:* Используя Публичную кадастровую карту Росреестра ([www.rosreestr.ru](http://www.rosreestr.ru)) в сети Интернет, изучить кадастровое зонирование

территории субъекта РФ и составить перечень единиц кадастрового деления субъекта Российской Федерации (наименование субъекта РФ определяется по каждому студенту индивидуально).

Таблица 5

Кадастровое деление субъекта РФ

№ п/п	Единицы кадастрового деления	Кадастровый номер	Количество
1	Кадастровый округ	-	1
2	Кадастровые районы		...
		—:—	
		—:—	
		n	
3	Кадастровые кварталы в кадастровых районах	—:—	...
		—:—	...
		—:—	...
		—:—	...
		...	...
		n	...

*Работа 4:* Используя Публичную кадастровую карту Росреестра ([www.rosreestr.ru](http://www.rosreestr.ru)) в сети Интернет, определить:

- кадастровый номер и характеристики земельного участка, на котором расположено здание ИрГАУ;

- кадастровый номер и характеристики земельного участка, на котором расположен жилой дом, в котором проживает обучающийся.

**Тема 6. Внесение в ГКН сведений о территориальных зонах и зонах с особыми условиями использования территории**

*Работа 1:* Используя Публичную кадастровую карту Росреестра ([www.rosreestr.ru](http://www.rosreestr.ru)) в сети Интернет, изучить, характеристики территориальных зон и зон с особыми условиями использования территории, внесенные в Государственный кадастр недвижимости (наименование субъекта РФ определяется по каждому студенту индивидуально).

Таблица 6

## Сведения ГКН о ТЗ и ЗОУИТ

№ п/п	Характеристики зон		
	Тип зоны	Вид зоны	Характеристики зоны
1	2	3	4

*Работа 2:* Кадастровые работы для целей внесения в ГКН сведений о ЗОУИТ.

Изучить состав землеустроительного дела по формированию ЗОУИТ.  
Составить пошаговую схему кадастровых работ.

Составить структуру землеустроительного дела и описать порядок составления карты (плана) ЗОУИТ.

## **Контрольные вопросы**

1. Понятие и виды функциональных зон и территорий с особыми условиями природопользования. Типы зон.
2. Нормативно-правовая база земельно-кадастрового зонирования.
3. Виды и состав территориальных зон
4. Территориальные зоны и функциональные зоны.
5. Признаки зон с особыми условиями использования территории.
6. Классификация зон с особыми условиями использования территории.
7. Зонирование территории с учетом специфики природных условий и вида сельскохозяйственного производства.
8. Система природно-ландшафтное земельно-кадастровое районирование.
9. Эколого-ландшафтное земельно-кадастровое районирование.
10. Ареалы земель, подверженных негативному природному или антропогенному влиянию.
11. Эколого-экономические территориально-ландшафтные системы.
12. Основы градостроительного зонирования. Территориальное планирование. Генеральный план населенного пункта.
13. Селитебная, производственная и ландшафтно-рекреационная зоны населенного пункта.
14. Функциональные зоны населенного пункта.
15. Правовые основы и технические требования проведения кадастрового деления. Цели и принципы кадастрового деления.
16. Состав кадастрового деления. Единицы кадастрового деления.
17. Назначение кадастровых кварталов. Структура кадастрового номера объекта недвижимости.
18. Сопоставление границ муниципальных образований с кадастровым делением кадастрового округа.

19. Использование документов кадастрового деления. Изменение кадастрового деления.

20. Порядок составления описания границ территориальных зон и зон с особыми условиями использования территории.

21. Учёт территориальных зон и зон с особыми условиями использования территорий в государственном кадастре недвижимости.

22. Общие и специальные характеристики территориальных зон, вносимые в АИС ГКН.

23. Структура и порядок подготовки Землеустроительного дела по установлению местоположения территориальной зоны.

### **Тестовые вопросы**

1. *Изменение русла рек и иные изменения местоположения водных объектов является основанием для...*

а. Перевода земель другой категории или земельных участков в составе таких земель в земли водного фонда.

б. Увеличение охранной зоны таких водных объектов

в. Создание особо охраняемых природных территорий

2. *В состав каких зон входят зоны застройки индивидуальными жилыми домами?*

а. Жилых зон

б. Зон сельскохозяйственного использования

в. Зон инженерной и транспортной инфраструктуры

3. *Могут ли охранные, санитарно-защитные и иные зоны с особыми условиями использования земель включаться в состав категорий земель промышленности и иного специального назначения в целях обеспечения безопасности населения и создания необходимых условий для эксплуатации объектов промышленности, энергетики, особо радиационно-*

*опасных и ядерно-опасных объектов, пунктов хранения ядерных материалов и радиоактивных веществ, транспортных и иных объектов?*

а. Нет

б. Да

*4. Могут ли в земли особо охраняемых природных территорий быть включены земельные участки, принадлежащие гражданам на праве собственности?*

а. Не могут, так как земли особо охраняемых природных территорий относятся к объектам общенационального достояния

б. Могут, в случаях, предусмотренных федеральным законом.

в. Не могут, так как использование этих земель для иных целей ограничивается, или запрещается в случаях, установленных Земельным кодексом Российской Федерации, федеральными законами

*5. Какой правовой режим устанавливается в отношении земельных участков государственных природных заповедников?*

а. Правовой режим земельного фонда

б. Правовой режим земель особо охраняемых природных территорий

в. Правовой режим земель сельскохозяйственного назначения

б. Какой правовой режим действует в отношении земельных участков, на которых находятся дома отдыха и пансионаты?

а. Земель лечебно-оздоровительных местностей и курортов

б. Земель рекреационного назначения

в. К землям историко-культурного назначения

*7. Какой правовой режим действует в отношении земельных участков в границах территорий объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий выявленных объектов культурного наследия?*

а. Земель запаса

б. Земель природоохранного значения

в. Земель историко-культурного назначения

8. *Деятельность по развитию территорий, в том числе городов и иных поселений, осуществляемая в виде территориального планирования, градостроительного зонирования, планировки территорий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, капитального ремонта, реконструкции объектов капитального строительства это...*

а. Кадастровая деятельность

б. Градостроительная деятельность

9. *Какие зоны из перечисленных являются зонами с особыми условиями использования территорий?*

а. Охранные и санитарно-защитные зоны

б. Зоны капитальной застройки

в. Зоны нарушенных земель

10. *Какие зоны из перечисленных являются зонами с особыми условиями использования территорий?*

а. Зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории культуры) народов Российской Федерации (далее – объекты культурного наследия)

б. Зоны капитальной застройки

в. Зоны нарушенных земель

11. *Какие зоны являются зонами с особыми условиями использования территорий?*

а. Зоны нарушенных земель

б. Зоны капитальной застройки

в. Водоохранные зоны, зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения

12. *Что устанавливает градостроительный регламент в пределах границ соответствующей территориальной зоны?*

а. Виды разрешенного использования земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей

эксплуатации объектов капитального строительства

б. Красные линии застройки

в. Зоны нарушенных земель

*13. Что устанавливает градостроительный регламент в пределах границ соответствующей территориальной зоны?*

а. Зоны нарушенных земель

б. красные линии застройки

в. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков

*14. Какими документами устанавливаются территориальные зоны и градостроительные регламенты?*

а. Правилами землепользования и застройки

б. Правилами кадастрового деления территории Российской Федерации

в. Правилами подготовки и согласования перечней земельных участков, на которые в Российской Федерации, субъектов Российской Федерации и муниципальных образований возникает право собственности

*15. Какие территории в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации являются территориями общего пользования?*

а. Территории, находящиеся в коллективно-совместной собственности товариществ

б. территории, которыми беспрепятственно пользуются неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные скверы, бульвары)

в. Территории для сенокосения и выпаса скота

*16. К каким землям относятся земли, занятые гидротехническими сооружениями, расположенными на водных объектах?*

- а. К землям водного фонда
- б. К землям сельскохозяйственного назначения
- в. К землям промышленности и иного специального назначения

*17. Сколько категорий в составе земель в Российской Федерации?*

- а. Семь
- б. Пять
- в. Шесть

*18. Как правильно называется категория земель?*

- а. Земли поселений
- б. Земли населенных пунктов

*19. Какие земли признаются землями сельскохозяйственного назначения в соответствии с Земельным Кодексом Российской Федерации?*

- а. Земли, занятые зданиями, строениями, сооружениями, используемыми для производства
- б. Земли, находящиеся за границами населенного пункта и предоставленные для нужд сельского хозяйства, а также предназначенные для этих целей
- в. Сельскохозяйственные угодья

*20. Какую задачу выполняют границы городских, сельских населенных пунктов?*

- а. Отделяют земли населенных пунктов от земель иных категорий
- б. Разделяют соседние населенные пункты
- в. Отделяют земли населенных пунктов от границ муниципальных образований

*21. Какой категорией земель признаются земли, используемые и предназначенные для застройки и развития населенных пунктов?*

- а. Земли запаса

- б. Земли поселений
- в. Земли населенных пунктов

22. Утверждение какого документа является установлением границ сельских населенных пунктов, расположенных за пределами границ поселений (на межселенных территориях)?

- а. Генеральный план поселения
- б. Схема территориального планирования муниципального района
- в. Схема территориального планирования поселения

23. Могут ли входить в состав земель населенных пунктов земельные участки, отнесенные в соответствии с градостроительными регламентами к территориальным зонам сельскохозяйственного использования?

- а. Не могут
- б. Могут

24. В каком случае земельный участок и прочно связанные с ним объекты недвижимости признаются не соответствующими установленному градостроительному регламенту территориальных зон?

- а. В них не выделены зоны, которые выполняют санитарные и санитарно-гигиенические функции
- б. В их границах не запрещена хозяйственная и иная деятельность, оказывающая негативное(вредное) воздействие на окружающую среду
- в. Их размеры не соответствуют предельным значениям, установленным градостроительным регламентом

25. В состав какой территориальной зоны входит земельный участок, занятый городским сквером?

- а. В состав зоны специального назначения
- б. В состав жилой зоны
- в. В состав рекреационной зоны

26. Могут ли земли промышленности и иного специального назначения быть расположены в границах населенного пункта?

а. Нет

б. Да

27. Кем устанавливаются правила определения размеров земельных участков для размещения воздушных линий электропередачи и опор линий связи, обслуживающих электрические сети?

а. Субъектом Российской Федерации

б. Органом местного самоуправления

в. Правительством Российской Федерации

28. К каким землям относятся земли государственных природных заповедников?

а. К землям особо охраняемых природных территорий

б. К землям лесного фонда

в. К землям природоохранного назначения

29. Могут ли земли особо охраняемых природных территорий находиться в муниципальной собственности?

а. Могут

б. Не могут

30. Могут ли в земли особо охраняемых природных территорий быть включены земельные участки, принадлежащие гражданам на праве собственности?

а. Не могут

б. Могут

31. Могут ли земельные участки государственных заповедников находиться в собственности субъектов Российской Федерации?

а. Не могут

б. Могут

32. *Каким образом может осуществляться закрепление на местности местоположения границ лесничеств, лесопарков, эксплуатационных лесов, защитных лесов, резервных лесов, особо защитных участков лесов и лесных участков?*

- а. Пунктами государственной геодезической сети
- б. Существующими границами смежеств
- в. С помощью лесоустроительных знаков

33. *Какие бывают поселения в терминологии Федерального закона от 06.10.2003 №131 – ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления»?*

- а. Густонаселенные и малонаселенные
- б. Городские и сельские
- в. Федерального значения и муниципального

34. *Вся территория закрытого административно-территориального образования является ...*

- а. Межселенной территорией
- б. Территорией муниципального образования со статусом муниципального района
- в. Территорией муниципального образования со статусом городского округа

35. *Земельные участки (независимо от категории земель), которые предназначены для размещения конструктивных элементов автомобильной дороги, дорожных сооружений, и на которых располагаются или могут располагаться объекты дорожного сервиса – это...*

- а. Полоса отвода автомобильной дороги
- б. Элементы обустройства автомобильных дорог
- в. Придорожная полоса автомобильной дороги

36. *Могут ли земельные участки в черте поселений использоваться для ведения личного подсобного хозяйства?*

- а. Да
- б. Нет

*37. Вносится ли описание местоположения границ территориальных зон в государственный кадастр недвижимости?*

- а. Да, только в отношении территориальных зон городов, поселков городского типа
- б. Нет
- в. Да

*38. Что считается единицами кадастрового деления?*

- а. Кадастровые округа, кадастровые районы и кадастровые кварталы
- б. Кадастровые области, кадастровые районы, кадастровые уезды
- в. Кадастровые округа, кадастровые зоны, кадастровые массивы

*39. Какой орган осуществляет кадастровое деление Российской Федерации на кадастровые кварталы?*

- а. Орган нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений
- б. Федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный в области государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, кадастрового учета и ведения государственного кадастра недвижимости
- в. Орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации

*40. Каким органом устанавливается порядок кадастрового деления территории Российской Федерации?*

- а. Органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации
- б. Правительством Российской Федерации
- в. Органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений

*41. Какие документы, содержащие необходимые для внесения в государственный кадастр недвижимости сведения о границах*

*территориальных зон, представляет орган местного самоуправления в орган кадастрового учета в порядке информационного взаимодействия?*

а. Выписка из раздела правил землепользования и застройки

б.1) Выписка из раздела правил землепользования и застройки;  
2) Документы, содержащиеся в информационной системе объектов градостроительной деятельности; 3) Выписка из утвержденного генерального плана

в. 1) Выписка из раздела правил землепользования и застройки;  
2) Документы, содержащиеся в информационной системе объектов градостроительной деятельности;

*42. Какие из перечисленных сведений о границах зон с особыми условиями территорий, необходимые для внесения в государственный кадастр недвижимости, представляют орган государственной власти или орган местного самоуправления в орган кадастрового учета в порядке информационного взаимодействия?*

а. Перечень координат характерных точек границ земельных участков, которые пересекают границы указанных зон

б. Перечень координат характерных точек границ указанных зон в установленной системе координат

в. Перечень координат характерных точек границ земельных участков, расположенных в границах указанных зон

*43. На что делится территория кадастрового района?*

а. На кадастровые единицы

б. На кадастровые кварталы

в. На кадастровые округа

г. На земельные участки

*44. Какая единица кадастрового деления создается в целях присвоения кадастровых номеров объекта недвижимости, расположенным на территории двух и более кадастровых округов?*

а. Кадастровый район с учетным номером «0» и наименованием «Общероссийский», границы которого не совпадают с Государственной границей Российской Федерации

б. Кадастровый округ с учетным номером «0» и наименование «Общероссийским», границей которого совпадают с Государственной границей Российской Федерации

в. Кадастровый квартал с учетным номером «0» и наименование «Общероссийским», границей которого совпадают с Государственной границей Российской Федерации

*45. Как устанавливается местоположение границ единиц кадастрового деления?*

а. По текстовому описанию местоположения границ единиц кадастрового деления

б. По координатам характерных точек границ, определяемых в системе координат, используемые для ведения государственного кадастра недвижимости на соответствующей территории

в. По графическому описанию местоположения границ единиц кадастрового деления

*46. Может ли местоположение отдельных частей границ единицу кадастрового деления, расположенных между двумя характерными точками, быть установлено посредством указания на природные объекты и (или) объекты искусственного происхождения?*

а. Может

б. Не может

*47. Влечет ли изменение кадастрового деления изменения границ муниципальных образований и населенных пунктов?*

а. Нет

б. Только при изменении границ муниципальных образований

в. Да

г. На усмотрение органа кадастрового учета

*48. каким нормативным правовым актом определяется ширина водоохраной зоны озера (не расположенного внутри болота)?*

а. Приказом Министерства природных ресурсов Российской Федерации от 04.07.2007 № 169 «Об утверждении Методических указаний по разработке схем комплексного использования и охраны водных объектов»

б. Постановление Правительства Москвы от 05.08.2008 №702 – ПП «Об утверждении Правил использования водными объектами для плавания на маломерных судах в городе Москве и Правил охраны жизни людей на водных объектах города Москвы»

в. Водным кодексом Российской Федерации

*49. Какими документами устанавливаются территориальные зоны и градостроительные регламенты?*

а. Правилами землепользования и застройки

б. Правилами кадастрового деления территории Российской Федерации

в. Правилами подготовки и согласования перечней земельных участков, на которые в РФ, субъектах РФ и муниципальных образований возникает право собственности

*50. Что такое Градостроительное зонирование?*

а. Описание и индивидуализация в Едином государственном реестре земель земельных участков, в результате чего каждый земельный участок получает такие характеристики, которые позволяют однозначно выделить его из других земельных участков и осуществить его количественную и экономическую оценки.

б. Основной градостроительный документ, определяющий в интересах населения и государства долгосрочную стратегию градостроительного развития города

в. Зонирование территории муниципальных образований в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов.

г. Специальное «техническое» деление территории РФ с целью присвоения кадастровых номеров земельным участкам

д. Границы, отделяющие территории кварталов, микрорайонов и других элементов планировочной структуры от улиц, проездов и площадей в городских и сельских поселениях

#### Литература

Градостроительный кодекс РФ. №190-ФЗ от 29.12.2004 г. (в редакции 2018 г.).

Атаманов С.А., Григорьев С.А. Кадастр недвижимости: Учебно-справочное пособие. Москва: Букстрим, 2012.

Барцев А.В. Кадастровое зонирование территории [Электронный ресурс] : учебно–методический комплекс. Ярославль: Академия МУБиНТ. 2011

Варламов А.А., Гальченко С.А. Кадастр недвижимости. Москва: Колос, 2012.

Золотова Е. В. Основы кадастра: территориальное информирование системы: Учебник. Москва: КолосС, 2012.-398 с.

Полякова Т.А. Кадастр и планировка населенных мест: Практикум. Белгород: БелГУ, 2009. – 60 с.