

МЕЖЕВАНИЕ ЗАСТРОЕННЫХ ТЕРРИТОРИЙ

А.Ю. Худяков

Влияние земельных отношений на формирование современных градостроительных документов неоспоримо, а межевание, как инструмент регулирования земельных отношений, инструмент формирования земельных участков, приобретает в настоящий момент важнейшее градостроительное значение.

Ключевые слова: межевание, закон, территории.

На настоящий момент практика земельных отношений только складывается на территории России. В советское время большинство территорий поселений и межселенных территорий проектировалось и эксплуатировалось с точки зрения народного хозяйства, зачастую без определения хозяйствующего субъекта, либо таковой определялся номинально. Особенно это чувствуется в планировках городов, которые застраивались в советское время.

На территории городов Российской Федерации разрабатывается большое количество документации по планировке и межеванию территории. В большинстве случаев проекты кроме планировочных вопросов решают и вопросы, связанные с межеванием земли. Межевание же земли определяет удобство и безопасность жизнедеятельности человека.

На настоящий момент существуют серьезные пробелы в нормативной документации. Не существует единой методики определения размеров земельных участков застроенных территорий. Часто решения принимаются на усмотрение проектировщика. Кроме этого нормативы по размерам вновь формируемых участков зачастую не отражают требований современной действительности и, как правило, не дают возможности осуществлять проектирование современных, экономически обоснованных объектов. В этой связи особое значение приобретает проектное межевание, которое становится одним из важнейших способов регулирования развития городов и поселений.

Термин «Межевание» не нов и обозначал в разное время схожие понятия. В общем и целом их можно объединить единым значением, как определение на местности и юридическое оформление границ земельных владений. В России его результаты заносились в писцовые (в XVI–XVII вв.) и межевые (в XVI–XIX вв.) книги [1].

В истории европейских государств Римское право впервые установило ограничения права собственности, касавшиеся владения и пользования недвижимостью, как в интересах государства, так и в интересах соседей. Можно выделить следующие ограничения, применявшиеся в то время:

- ограничительные нормы, установленные по мотивам права на дорогу;
- ограничительные нормы, установленные по мотивам религиозного характера;
- ограничения, установленные с целью предупреждения пожаров;
- ограничительные нормы, имевшие в виду улучшение санитарных условий и внешнего благоустройства;
- натуральная повинность устанавливалась в видах содействия осуществлению тех или других общественных сооружений;
- ограничения, установленные в интересах соседского права, в том числе как следствие создание ряда строительных сервитутов.

Дальнейшее развитие градостроительное законодательство получило в Прусском праве. Немалая часть положений Прусского права касались и различных случаев совместного использования земельных участков, разделение ответственности между землевладельцами. Достаточно подробно законы регламентировали правила пользования различными прибрежными территориями и водными объектами.

Впервые именно в прусском праве были осуществлены уложения, касающиеся ограничений по строительству в пределах военных фортификационных объектов.

Закон 21 декабря 1871 года ограничил (под условием, впрочем, возмещения убытков) право собственности на недвижимость, лежащую в пределах, так называемой, крепостной линии. Эти ограничения носят также публичный характер. Они существуют в интересах военного дела и заклю-

чаются в том, что строения известного рода вовсе не допускаются вблизи крепости, другие же могут иметь место лишь с разрешения подлежащей власти. С упразднением крепости, эти ограничения исчезают сами собою [2]. Во многом, основываясь на положениях именно Прусского права, был сформирован план строительства Челябинской крепости.

В основном в периметр стен попали жилые кварталы и крепостные постройки. Территория вдоль стен практически не была застроена по фортификационным соображениям. В крепости на тот момент существовали трое ворот. В дальнейшем план уездного города развивался на основе структуры, заложенной при формировании крепости.

Как видно, структура кварталов принципиально не менялась, и город продолжил рост по первоначально заложенному принципу деления на кварталы с сохранением ортогональной сетки улиц.

В результате к середине XIX века в г. Челябинск сформировалась достаточно четкая система прямоугольных жилых кварталов и улиц, в основе которой лежала ортогональная схема застройки. Землевладения, как правило, имели четкие границы и были связаны с улицей или проездом. Также в тот период начала формироваться система городских площадей и скверов, которые уже в то время представляли собой территории общего пользования, как и большинство улиц и проездов. Река и водные объекты на территории города так же были доступны для общего пользования. Земельные участки были сформированы с учетом бечевника – территории общего пользования по границе водных объектов.

В последующие годы человек пережил 2 периода бурного экономического роста, вызванных строительством в конце XIX – начале XX века Транссибирской железнодорожной магистрали и индустриализацией в конце 1920 – начале 30-х годов.

Это наложило отпечаток на формирование генерального плана города. На территории города появилась железная дорога с сопутствующими сооружениями. Город получил активный толчок к развитию, став важным пунктом на пути из Сибири в европейскую часть страны.

Крупномасштабные экономические задачи молодого советского государства вызвали необходимость создания первого генерального плана города, который был разработан в 1936 году Ленинградским отделением Гипрогора под руководством арх. Эйсмонта Н.Г. По генплану город продолжал развиваться вокруг исторического центра с сохранением прямоугольной сетки кварталов. В тот момент было запланировано 5 административных районов города со своими планировочными центрами и связью между районами сетью улиц и общественного транспорта [3].

В послевоенный период появилась необходимость упорядочивания структуры города, что и было причиной создания генерального плана 1947 года. Характерной чертой этого генплана – было формирование 4-х промузлов, на

базе уже действующих предприятий. Также были определены территории для дальнейшего развития города, транспортные магистрали и объездные дороги.

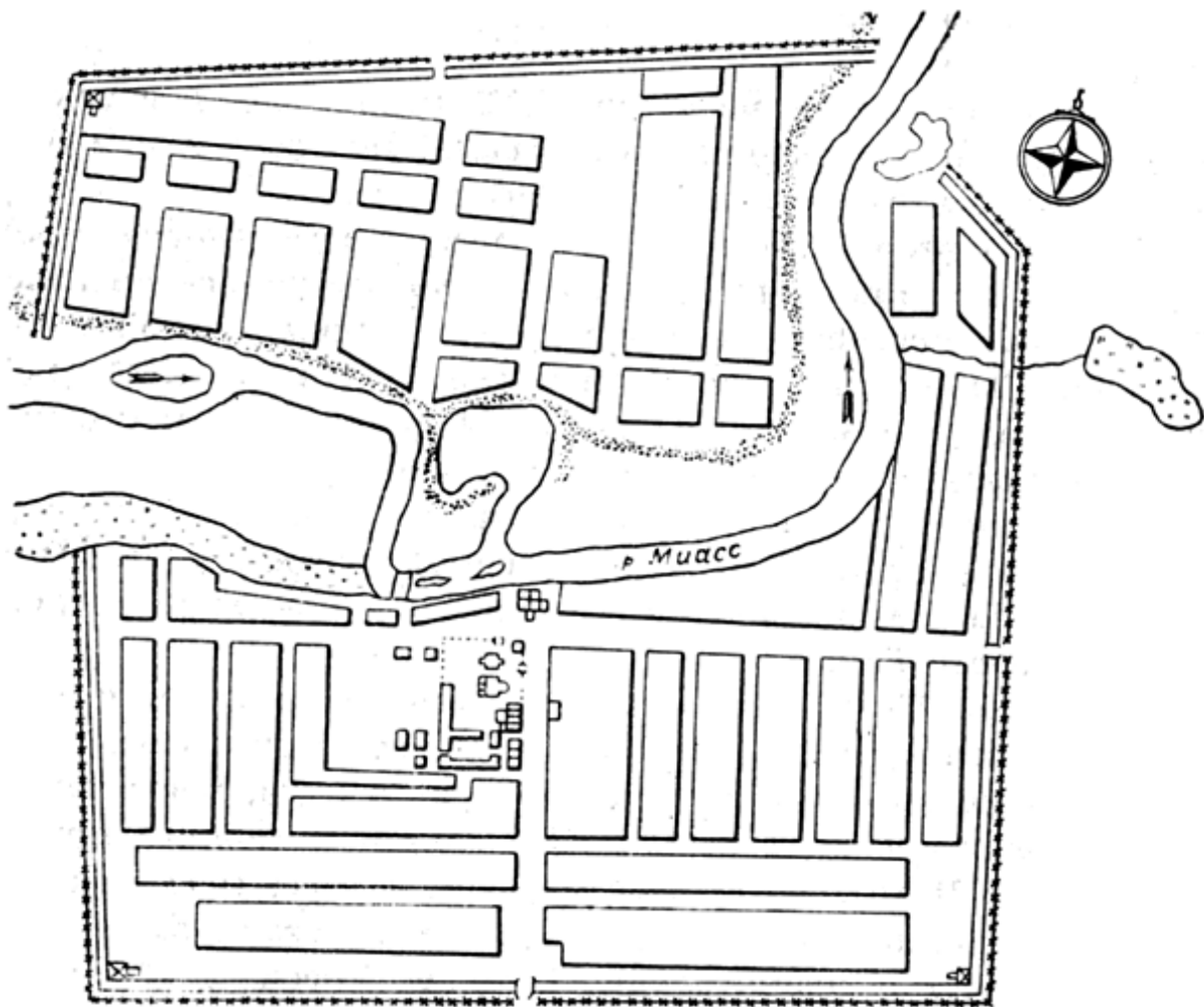


Рис. 1. План Челябинской крепости середины XVIII века

Идеи рационального размещения жилых и промышленных территорий были поддержаны и следующим, 3-им по счету, генеральным планом города, разработанным в 1967 году институтом ЧГрП. Новая система хозяйствования ставила перед проектировщиками новые градостроительные задачи, что привело к формированию новых кварталов, повышению плотности и этажности застройки. Основная масса вновь возводимых в тот период кварталов обладали общими внутриквартальными территориями, общей системой социального обслуживания населения. Основной упор в генеральном плане делался на массовое строительство.

На настоящий момент в г. Челябинске реализуется генеральный план редакции 2004 года. Генпланом предусматривается дальнейшее развитие города. Зачастую развитие предполагается на уже застроенных territori-

ях. Соответственно затрагиваются имущественные и другие права лиц, постройки которых расположены на таких территориях. В соответствии с действующим законодательством застройка территорий осуществляется в соответствии с генеральным планом города и в соответствии с документами по планировке и межеванию территории. Рациональное межевание территории необходимо для реализации градостроительных задач, которые ставит перед проектировщиками генеральный план города [4].

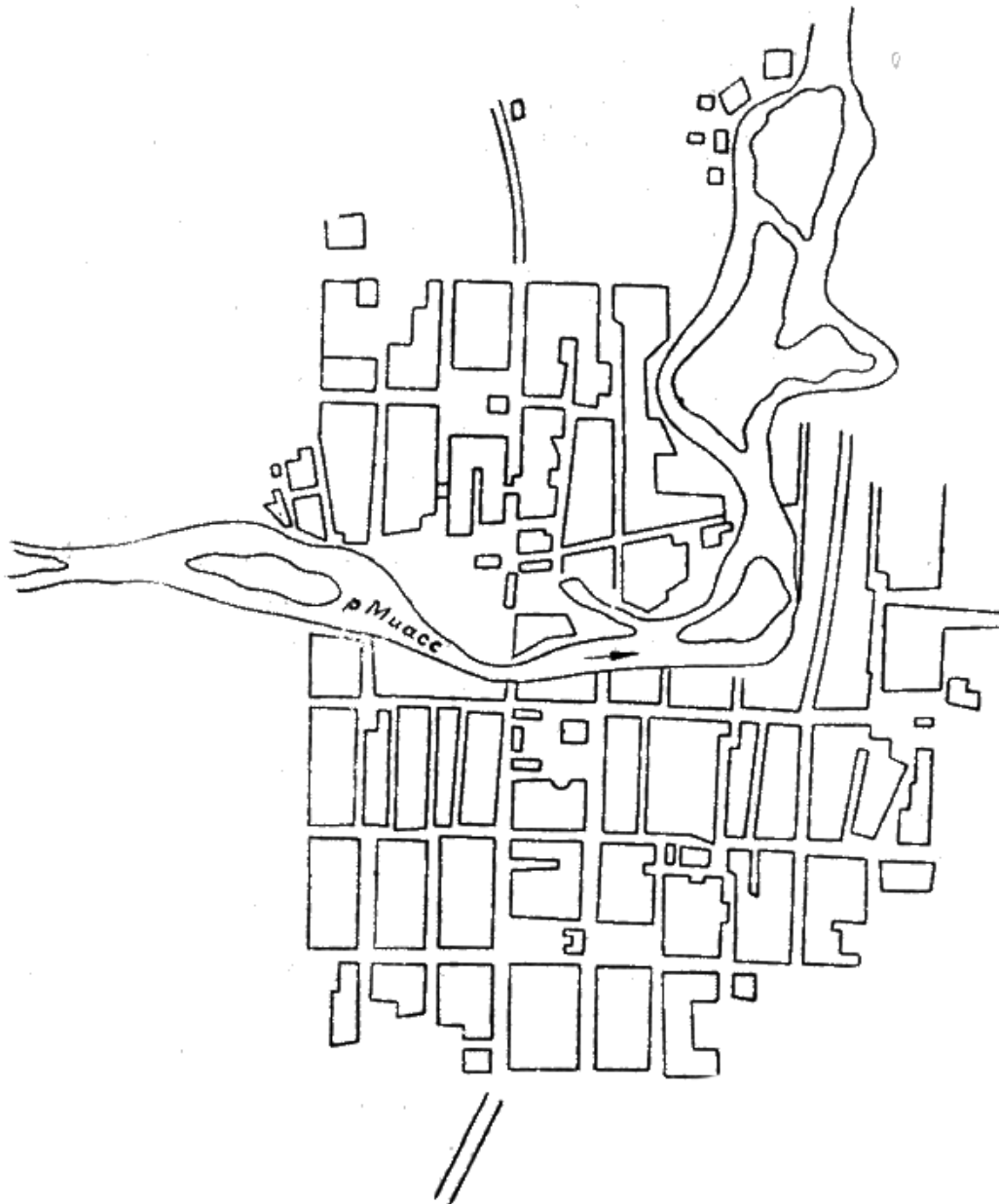


Рис. 2. План уездного г. Челябинск во второй половине XIX века

Можно выделить несколько различных групп проблемных вопросов, которые требуют решения в проектах межевания.

Разделим их на следующие основные группы:

- вопросы, возникающие при межевании территории с преобладанием застройки жилого назначения;
- вопросы, возникающие при межевании промышленных и коммунально-складских территорий;
- вопросы, возникающие на прочих городских территориях.

Первая группа вопросов – наиболее изученная на настоящий момент и уже длительное время обсуждается в среде проектировщиков и законодателей.

Вторая группа вопросов относится к территориям промышленного и коммунально-складского назначения. Рекомендации по межеванию промышленных территорий могут предотвратить процесс деградации промышленных узлов и определить условия возможного земельного разделения территорий промышленного и коммунально-складского назначения для их эффективного использования.

Территории различного назначения, такие, как рекреационные, специального назначения, озеленение и прочие не менее важны в создании устойчивого городского организма.

На базе исследования практики исторического и современного землеустройства необходимо разработать наиболее удобные и практичные схемы эксплуатации современных градостроительных комплексов. В том числе можно предложить ряд компоновочных схем расположения объектов. Аналогии по раздельной эксплуатации жилой недвижимости можно наблюдать при проектировании усадебных поселков. По сути, каждый дом является отдельным землевладением, вместе с тем обладает равными и реализованными правами по отношению к другим землевладельцам.

Создание безопасной среды жизнедеятельности – как основополагающая доктрина градостроительства на обозримый период, целиком и полностью совпадает с целями, которые ставятся при создании проектных материалов по межеванию территорий. Как один из аспектов выделения участков под конкретных землепользователей, можно отметить появление, во-первых, конкретного ответственного круга лиц за конкретную территорию и за происходящее на ней (с точки зрения ответственности за градостроительную деятельность). Во-вторых, территория может быть обустроена с учетом требований заинтересованного круга лиц и стать более безопасной, например, может быть осуществлен контроль доступа на земельный участок. Кроме этого проводя межевание, собственники могут навсегда «закрыть» вопрос об уплотнении застройки, ее нецелевому использованию.

Есть и ряд негативных факторов проведения межевания. Один из них в том, что территории могут развиваться неравномерно в одном градостроительном комплексе. И могут появиться свои зоны бурного развития, и зоны депрессивные.

Современное градостроительное законодательство предоставляет землевладельцам возможность качественно и успешно эксплуатировать земельные участки, а жителям многоквартирных домов стать ответственным собственником земли, на котором располагается его жилище.

Межевание является инструментом в руках градостроителей и землеустроителей, который позволит сформировать условия для успешного существования поселений.

Библиографический список

1. Самошенко, В.Н. Исторические архивы дореволюционной России : учеб. пособие / В.Н. Самошенко; Кол. авт. Моск. гос. ист.-арх. ин-т. – М.: МГИАИ, 1986. – 246 с.
2. Барановский, Г.В. СТРОИТЕЛЬ / Г.В. Барановский // Вестник Архитектуры, домовладения и санитарного зодчества. – 1903. – № 5–8; 13–18. – С. 161–182; 481–510.
3. Градостроительный кодекс Российской Федерации: от 29.12.2004 N 190-ФЗ : [принят Гос. Думой 22 дек. 2004 г. : одобр. Советом Федерации 24 дек. 2004 г.]. – Официальный сайт компании «КонсультантПлюс»: <http://www.consultant.ru/popular/gskrf/>.
4. СНиП 2.07.01-89* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. – М., 2011. – 114 с.