

**ПРОЦЕДУРА УСТАНОВЛЕНИЯ ЗОН ОХРАНЫ ОБЪЕКТОВ
КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ
PROCEDURE FOR ESTABLISHING PROTECTION ZONES OF
CULTURAL HERITAGE OBJECTS**



УДК 711.51

DOI 10.24411/2588-0209-2020-10215

Айнуллина Карина Наилевна, аспирант кафедры геодезии и кадастровой деятельности, института сервиса и отраслевого управления, Тюменского индустриального университета (ТИУ), 625001, Россия, г. Тюмень, ул. Луначарского, д. 2

Ainullina K.N., ajnullinakn@tyuiu.ru

Кряхтунов Александр Викторович, кандидат экономических наук, заведующий кафедрой геодезии и кадастровой деятельности института сервиса и отраслевого управления Тюменского индустриального университета (ТИУ), 625001, Россия, г. Тюмень, ул. Луначарского, д. 2

Kryahtynov A.V., krjahtunovav@tyuiu.ru

Аннотация. Установление зон с особыми условиями использования территорий занимает особое место в системе ведения кадастра недвижимости, а также в системе градостроительных отношений. На сегодняшний день существуют двадцать восемь видов таких зон, и каждый вид зон с особыми условиями использования территории устанавливается по определенным правилам. В данной статье приведен анализ установления зон охраны объектов культурного наследия.

Summary. The establishment of zones with special conditions for the use of territories occupies a special place in the system of maintaining the real estate cadastre, as well as in the system of town-planning relations. Today, there are twenty-eight types of such

zones, and each type of zones with special conditions for the use of the territory is established according to certain rules. This article provides an analysis of the establishment of protection zones for cultural heritage objects.

Ключевые слова: зоны с особыми условиями использования территории, зона охраны объектов культурного наследия, проект зон охраны объектов культурного наследия, историко-архитектурный опорный план, историко-градостроительный опорный план, ландшафтный план.

Key words: zones with special conditions for the use of the territory, zone of protection of cultural heritage objects, project of zones for protection of cultural heritage objects, historical and architectural base plan, historical and urban planning base plan, landscape plan.

В современном устройстве как города, так и межселенной территории важную роль играют зоны с особыми условиями использования территории. Прежде всего они предназначены для устойчивого развития территории, являются защитным барьером, а также предназначены для защиты объекта.

Учитывая многоотраслевой характер зон с особыми условиями использования территорий, различен подход к их установлению, определению границ и правового режима. Правовой режим зоны с особыми условиями использования территорий предполагает наличие следующих обязательных компонентов:

- 1) определенные цели ее установления;
- 2) особый объект охраны;
- 3) особый субъектный состав, их правовой статус;
- 4) ее размеры и границы;
- 5) процедуру и порядок ее установления;
- 6) размещение опознавательных (информационных, защитных) знаков;
- 7) совокупность требований, связанных с существенной хозяйственной и иной деятельностью (особенности использования земельных участков, запреты, ограничения);

8) юридическую ответственность за нарушение установленных требований.

На сегодняшний день сложилась определенная методика установления зоны охраны объектов культурного наследия. Практика показала, что согласованные и утвержденные зоны охраны объектов культурного наследия обладают огромным влиянием на сохранение и использование исторического наследия. При этом обоснованность и высокое качество проектного решения зон охраны имеют решающее значение. Установление зон охраны регламентируются Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации» и другими нормативно-правовыми актами, согласно которым необходимый состав зон охраны объекта культурного наследия определяется проектом зон охраны объекта культурного наследия [1,2,3,4].

Создание проекта зон охраны объектов культурного наследия трудоемко и состоит из четырех разделов: предварительные работы, историко-архивные исследования, натурные исследования и составление проекта зон охраны.

В состав предварительных работ входит:

- определение исторической территории населенного места и зоны возможного влияния режимов ограничения застройки и охраны природного ландшафта;
- получение и анализ данных об объектах истории и культуры населенного места;
- предварительное изучение литературных источников о данном историческом населенном месте;
- предварительное натурное обследование территории исторического населенного места и его памятников;
- проведение фотофиксации исторического населенного места.

Итогом предварительных работ является пояснительная записка, состоящая из краткой исторической справки, программа-задание, графическая схема в масштабе 1:1000 – 1:5000, аннотированный список состоящих на охране памятников.

Следующий этап подготовки плана зон охраны объектов культурного наследия – это историко-архивные исследования, главной задачей которой является поиск документальных свидетельств исторического развития населенного места, где расположен объект культурного наследия. В результате проведенных исследований готовится историческая записка, в которой должны быть даны анализ исторических этапов развития города, описание характерных особенностей его планировки, отраженных в планах, изменений во времени. К исторической записке прилагаются фотоматериалы: исторические планы данного населенного места, старые натурные фотографии, копии архивных чертежей [5,6,7].

Самым обширным этапом работ являются натурные исследования, в результате которых составляется историко-архитектурный и историко-градостроительный опорный план.

Главным действием натурального обследования выступает фотофиксация объектов культурного наследия, ценная историко-архитектурная среда, панорамные виды исторического населенного места, виды отдельных архитектурных ансамблей, улиц, характерных участков данного населенного места. Также при натурном обследовании выявляются всевозможные аномалии и отклонения от регулярной планировки, зафиксированной на планах. После в обязательном порядке производится камеральная обработка полученных данных [8,9,10].

Перед составлением историко-архитектурного и историко-градостроительного опорных планов составляется план ландшафтного анализа. Данный вид работ является решающим для последующего определения зон охраны объектов культурного наследия, а также установления режимов их использования. Ландшафтный анализ выполняется на подоснове масштаба 1:5000 – 1:2000. Его цель

– отразить особенности природного и рукотворного ландшафта, особенности визуального восприятия природных и архитектурных доминант, выявить ценные и дисгармоничные элементы. На основе вышеперечисленных работ составляются историко-архитектурные и историко-градостроительные опорные планы [11,12].

Историко-архитектурный опорный план составляется в масштабе 1:2000 (в исключительных случаях в масштабе 1:5000). На плане отображаются:

- объекты культурного наследия;
- ценная и рядовая историко-архитектурная среда;
- ценная, нейтральная и дисгармоничная застройка;
- археологические остатки утраченных сооружений;
- красные линии;
- сохранившиеся направления улиц дорегулярной планировки;
- исторические зеленые насаждения;
- граница территории исторической части города;
- точки визуальных панорамных раскрытий;
- территории кварталов застройки;
- промышленно-складские территории;
- асфальтовое покрытие;
- крутые склоны террас и оврагов;
- зеленые насаждения общего пользования.

Историко-градостроительный опорный план составляется в случае большой насыщенности информацией историко-архитектурного опорного плана. Масштаб данного плана – 1:5000 (в редких случаях 1:2000). Цель составления историко-градостроительного опорного плана заключается в выявлении всего историко-градостроительного наследия для последующего учета и использования, к которому относятся: планировочная и композиционная структура, фортификационные и инженерные (исторические) сооружения, ансамбли историче-

ской застройки, природный и ценный рукотворный ландшафт, исторические до-роги, площади, памятные места, некрополи, исторические промышленные пред-приятия.

Перед составлением проекта зоны охраны объекта культурного наследия в обязательном порядке необходима пояснительная записка, состоящая из четырех разделов [13]:

1. Программа – задание вместе с введением, сметой, схематическим пла-ном исторического населенного места в масштабе 1:5000 – 1:10000, где должны быть показаны границы территории, охваченной проектом, с подразделением по категориям сложности.

2. Историко-архитектурный опорный план, где должно содержаться опи-сание принципов оценки застройки, ее типологии, порядок отнесения тех или иных объектов к дисгармоничным, объяснение принимаемых условных обозна-чений.

3. Ландшафтный анализ – в этом разделе даются обоснование методики проведения ландшафтного анализа, а также принципы нахождения критериев оценки всех элементов городского и природного ландшафта.

4. Историко-градостроительный опорный план, где должно содержаться описание анализа планировочной и композиционной структуры исторического населенного места, а также объяснение принятых условных обозначений.

На основе проведенных работ составляется проект зон охраны объектов культурного наследия. Данный проект состоит из основного чертежа масштаба 1:2000 (при охвате площади более 1000 га выполняют чертеж в масштабе 1:5000) и пояснительной записки с обоснованием границ принимаемых режимов зон охраны.

Законодательством Российской Федерации определен типы территорий с различным режимом их охраны и использования:

1. Охранная зона объекта культурного наследия – назначенная вокруг состоящих и предлагаемых к постановке на охрану объектов в целях физического их сохранения. Границы зон определяются на основании ландшафтного анализа с привязкой к планировочным и природным элементам местности [3].

2. Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности - территория, в пределах которой устанавливается режим использования земель и земельных участков, ограничивающий строительство и хозяйственную деятельность, определяются требования к реконструкции существующих зданий и сооружений. Определяется на основе ландшафтного анализа исходя из видимости исторических доминант и ансамблей, сохранения исторического облика [3].

3. Зона охраняемого природного ландшафта - территория, в пределах которой устанавливается режим использования земель и земельных участков, запрещающий или ограничивающий хозяйственную деятельность, строительство и реконструкцию существующих зданий и сооружений в целях сохранения (регенерации) природного ландшафта, включая долины рек, водоемы, леса и открытые пространства, связанные композиционно с объектами культурного наследия.

Пояснительная записка в проекте зон охраны объектов культурного наследия содержит в себе семантическую составляющую принимаемых решений по установлению границ и правового режима. Она должна содержать описание каждой из показанных на чертеже зон охраны, пояснения к условным обозначениям. Также в пояснительной записке должны содержаться рекомендации по функциональному использованию исторической территории населенного места, возможные предложения по изменению ранее принятых градостроительных решений.

После прохождения экспертизы и положительного заключения историко-культурной экспертизы, на основании проекта зон охраны объекта культурного наследия подписывается постановление об установлении зон охраны объектов

культурного наследия. После чего органы охраны объектов культурного наследия направляют в орган регистрации прав документы (содержащиеся в них сведения), необходимые для внесения сведений в Единый государственный реестр недвижимости, в срок не более чем пять рабочих дней со дня принятия решений (актов).

Система установления зон охраны объектов культурного наследия – процесс трудоемкий и затратный. Согласно сложившейся практики, в большинстве случаев проблемы возникают с задержкой сроков постановки зон охраны объектов культурного наследия, в следствие чего возникают градостроительные ошибки. Кроме того, наблюдаются проблемы межведомственного взаимодействия: разрозненная информация между градостроительной документацией и сведений в Едином государственном реестре недвижимости.

Литература

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 №190-ФЗ (с изменениями и дополнениями от 28.08.2020 г.).
2. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 №136-ФЗ (редакция от 31.07.2020 г.).
3. Федеральный закон «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» от 25.06.2002 № 73-ФЗ (последняя редакция).
4. Избранные проблемы и перспективные вопросы землеустройства, кадастров и развития территорий - 2017: коллективная монография / кол.авторов; под общ. ред. А.П. Сизова. - Москва: РУСАЙНС, 2018. - 262 с
5. [Bogdanova, O.V., Chernykh, E.G., Kryakhtunov, A.V.](#) Zonas naturales especialmente protegidas como objeto de actividad inversora // [Revista ESPACIOS](#). - 2018. - Vol. 39 (Number 16). - P. 36. [Электронный ресурс]. - Режим доступа: <http://www.revistaespacios.com/a18v39n16/a18v39n16p36.pdf>

6. Кравченко, Е. Г. Проблемы паковочных мест в жилых микрорайонах города Тюмени [Текст] / [Е. Г. Кравченко](#), [О. В. Пельмская](#) // Актуальные проблемы строительства, экологии и энергосбережения в условиях Западной Сибири: сборник материалов международной научно-практической конференции. - Тюмень, 2014. - С. 147-151

7. [Воронин, А.В.](#), [Кравченко, Е.Г.](#) Алгоритм разработки стратегии развития малоэтажного жилищного строительства (на примере Тюменской области). [Управление экономическими системами: электронный научный журнал](#). 2012. № 3 (39). С. 9.

8. [Simakova T.V.](#), [Simakov A.V.](#), [Skipin L.N.](#), [Chernykh E.G.](#), [Starovoitova E.S.](#) Formation of a sustainable system is the basis of rational land use management / [Espacios](#). 2019. T. 40. № 20. С. 20.

9. Структурно-логическая модель формирования стратегии развития малоэтажного жилищного строительства (на примере Тюм. области)./ [Кряхтунов А. В.](#), [Кравченко Е. Г.](#), [Пельмская О. В.](#)//[Управление экономическими системами: электронный научный журнал](#), 2013, № 2 (50). - С. 34.

10. Кравченко Е. Г., [Воронин А. В.](#) Экономические проблемы регионов и отраслевых комплексов // [Проблемы современной экономики](#). - 2011. - N 3 (39). - Режим доступа: <http://www.m-economy.ru/art.php?nArtId=3739>

11. Черных Е.Г. Влияние градостроительной документации на оптимизацию кадастровой деятельности специализированных предприятий Сулейманова Р.А., Черных Е.Г., Любчик Г.П. В сборнике: Нефть и газ Западной Сибири. материалы Международной научно-технической конференции. 2017. С. 252-255.

12. Зубарева Ю.В., Ермакова А.М. Сценарное прогнозирование как инструмент разработки стратегии развития АПК Тюменской области // [Аграрный вестник Урала](#). - 2013. - № 9 (115). С. 88-91

13. Ермакова А.М. Основные критерии выбора земельного участка для организации промышленного производства // Московский экономический журнал. 2020. № 1. С. 10

Literature

1. The Town Planning Code of the Russian Federation of December 29, 2004 No. 190-FZ (as amended and supplemented on August 28, 2020).

2. The Land Code of the Russian Federation of October 25, 2001 No. 136-FZ (as amended on July 31, 2020).

3. Federal Law "On cultural heritage sites (historical and cultural monuments) of the peoples of the Russian Federation" dated June 25, 2002 No. 73-FZ (last edition).

4. Selected problems and promising issues of land management, cadastres and development of territories - 2017: collective monograph / number of authors; under total. ed. A.P. Sizov. - Moscow: RUSAYNS, 2018 .-- 262 s

5. Bogdanova, O.V., Chernykh, E.G., Kryakhtunov, A.V. Zonas naturales especialmente protegidas como objeto de actividad inversora // Revista ESPACIOS. - 2018. - Vol. 39 (Number 16). - P. 36. [Electronic resource]. - Access mode: <http://www.revistaespacios.com/a18v39n16/a18v39n16p36.pdf>

6. Kravchenko, EG Problems of packing places in residential areas of the city of Tyumen [Text] / EG Kravchenko, OV Pelymskaya // Actual problems of construction, ecology and energy conservation in Western Siberia: a collection of materials of international scientific practical conference. - Tyumen, 2014 .-- S. 147-151

7. Voronin, A.V., Kravchenko, E.G. Algorithm for developing a strategy for the development of low-rise housing construction (on the example of the Tyumen region). Management of economic systems: electronic scientific journal. 2012. No. 3 (39). P. 9.

8. Simakova T.V., Simakov A.V., Skipin L.N., Chernykh E.G., Starovoitova E.S. Formation of a sustainable system is the basis of rational land use management / Espacios. 2019.Vol. 40.No. 20.P. 20.

9. Structural-logical model of the formation of a strategy for the development of

low-rise housing construction (on the example of Tyum. Region) ./ Kryakhtunov A. V., Kravchenko E. G., Pelymskaya O. V. // Management of economic systems: electronic scientific journal, 2013, No. 2 (50). - S. 34.

10. Kravchenko EG, Voronin AV Economic problems of regions and industrial complexes // Problems of modern economics. - 2011. - N 3 (39). - Access mode: <http://www.m-economy.ru/art.php?nArtId=3739>

11. Chernykh E.G. The influence of urban planning documentation on the optimization of the cadastral activities of specialized enterprises

Suleimanova R.A., Chernykh E.G., Lyubchik G.P.

In the collection: Oil and gas of Western Siberia. materials of the International Scientific and Technical Conference. 2017.S. 252-255.

12. Zubareva Yu.V., Ermakova A.M. Scenario forecasting as a tool for developing a development strategy for the agro-industrial complex of the Tyumen region // Agrarian Bulletin of the Urals. - 2013. - No. 9 (115). S. 88-91

13. Ermakova A.M. The main criteria for choosing a land plot for organizing industrial production // Moscow economic journal. 2020. No. 1. P. 10