

УДК 711.4.01

Устинов А.В. – старший преподавательE-mail: frak3@mail.ru**Казанский государственный архитектурно-строительный университет****ГРАНИЦЫ ТЕРРИТОРИЙ В ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВЕ****АННОТАЦИЯ**

Территория, приобретая *границы*, становится земельным участком. Но что же такое граница? Граница – форма проявления неоднородности в рассматриваемом объекте. Понятие границы, ограниченности, предела является фундаментальным в теории и практике градостроительства. В геодезии и картографии различают орографические, геометрические и географические границы. В градостроительной практике используются разные виды границ. *Границы территорий, земельных участков, санитарно-защитных зон, градостроительных регламентов, линейных объектов, застройки, видимости и др.* Границы собственности определяют границы проектных решений. В практике же нередки случаи, когда порядок формирования границы изначально носит конфликтный характер. Изменение качественной составляющей превращает одну территорию в другую. В типологии границ существует различие назначенных и справедливых границ. Изменение качественных характеристик общества неизбежно приводит к изменению количественных параметров территории.

КЛЮЧЕВЫЕ СЛОВА: граница, территория, предел, земельный участок, регламент.

Ustinov A.V. – senior lecturer

Kazan State University of Architecture and Engineering**BORDERS OF TERRITORIES ARE IN TOWN-PLANNING****ABSTRACT**

Territory, acquiring borders becomes lot land. But what such the border? A border is a form of display of heterogeneity in the examined object. Concept of border, to the limited nature, limit is fundamental in a theory and practice of town-planning. In a geodesy and cartography distinguish orographic, geometrical and geographical boundaries. The different types of borders are used in town-planning practice. *Border of territories, lot lands, sanitary-hygienic areas, town-planning regulations, linear objects, building, visibility, and other.* Property borders determine the borders of project decisions. Cases are not uncommon in practice, when the order of forming of border carries conflict character initially. The change of high-quality constituent converts one territory into other. There is distinction of the appointed and just borders in typology of borders. The change of high-quality descriptions of society causes the change of quantitative parameters of territory inevitably.

KEYWORDS: border, territory, limit, lot land, regulation.

Человек – событийное существо, привыкшее ставить и само же нарушать поставленные границы.

М. Эпштейн

Часть городской территории, приобретая адрес (местоположение), площадь, *границы*, правовой статус, и обладающая рядом качественных характеристик, – становится земельным участком, основной кадастровой единицей учёта и градостроительным объектом, независимо от того, есть ли на данной территории здания и сооружения или нет. Граница – форма и обязательное условие существования градостроительного объекта. Нам осталось только ответить на вопрос: что же такое граница?

Представим себе некий объект, внутри которого мы не наблюдаем никаких членений. Это означает, что объект однороден. Т.е. в нём отсутствует качественная или количественная неоднородность (площадь, состав материала, язык общения, цвет, текстура, заряженность, социальная принадлежность и т.д.). Появление такой неоднородности в рассматриваемом объекте предполагает некоторое его разграничение. Когда же качественные или количественные характеристики объекта распространяются не на весь объект, а на некоторые его части, возникают внутренние границы в пределах внутренней области объекта, благодаря чему объект качественно подразделяется на органы, отделы, части, территории и т.д.

Понятие границы

Понятие границы, ограниченности, предела является одним из основных в философии существования. Очевидно, что для теории и практики градостроительства это понятие также является фундаментальным. Но, несмотря на очевидную значимость понятий «граница» и «предел» в теории и практике градостроительства, в настоящее время они ещё не нашли своего осмысления.

Любой объект выделяется среди других своими границами. Плоскостные – линейными, объёмные – поверхностными. Так что же такое граница? В толковом словаре В. Даля граница определяется как «грань, граница-рубеж, предел, межа, кон, край, кромка, конец и начало, стык, черта раздела». Однако нам для понимания наполнения границ потребуется ещё одно определение из этого словаря: «Предел – начало или конец, кон, межа, грань, раздел, край, рубеж или граница, конец одного и начало другого, в смысле вещественном и духовном».

Определение «границы» через понятие «предел», и наоборот, используется довольно часто, но является своеобразной логической петлёй, не раскрывающей содержание этих понятий.

Передовая общественная мысль никогда не упускала из вида рассматриваемые нами понятия. Так, Аристотель, обращаясь к заданной теме, считал, что «Предел граница каждой вещи, вне которой нельзя найти ни одной его части, а внутри которой находятся все его части, очертания величины или того, что имеет величину, цель каждой вещи, сущность каждой вещи». Разница значений слов «предел» и «граница» интуитивно связана с «собираем» чего-либо в одно (предел) и с «отделением» одного от другого (граница). Итак, «предел» – это некое наполнение, которое делает объект вещью, а «граница» – это оболочка, указывающая на его местоположение в пространстве. Понятие «граница» также указывает на то, что объект существует, т.е. занимает место среди других объектов. Наиболее широко границу следует трактовать как линию, определяющую пределы.

На местности граница земельного участка – это его край, которым данный участок натывается на другой земельный участок. Одновременно эта граница определяет образ участка или его контур, т.е. линию, которую мы можем видеть или осязать. Граница земельного участка имеет внутреннюю и внешнюю стороны. В данном случае понятия внутренней и внешней стороны определяются их качественными характеристиками, такими как: правовой статус, разрешённость использования, характеристика почв и др.

Виды границ

В повседневной жизни мы настолько часто сталкиваемся с различными границами, что их определение и преодоление не оставляет отпечатка в сознании, происходит автоматически. Определение границ сознания, познания и исследования, границ государств, штатов, кантонов или усадеб, определение временных границ и границы ареалов обитания, границ зон влияния и зон безопасности – повседневность, рутина. Однако есть области деятельности, в которых территориальные границы являются объектом.

В геодезии, картографии и землеустройстве под границей понимают условную вертикальную плоскость, проведённую через линию, отделяющую одно территориальное образование от другого. Сама эта линия является границей. В обозначенных видах деятельности выделяются следующие типы границ: орографические (физические), геометрические и географические (условные).

Орографические – границы, проведённые по естественным рубежам (берега рек и оврагов, горы, другие элементы рельефа местности), а также по элементам антропогенных объектов (стены, строения, заборы, улицы и т.д.). Здесь следует отметить, что река, к примеру, сама по себе есть

объект, но в то же время – граница, разделяющая берега. Но сама река также имеет границы, а значит, и внутреннее содержание. Рассуждая далее, приходим к выводу, что река сама по себе может означать границу, а может и не означать. А вот бордюр или ограда предназначены быть именно границей.

Геометрические границы разделяют местность без учёта её рельефа, а часто и без учёта существующих объектов. Классическим примером такого рода границ является карта африканского континента.

Географические границы характеризуются наличием координат и устанавливаются, как правило, на местности, лишённой других ориентиров. Такие границы, являясь по сути математической моделью реальных границ, должны устанавливаться с учётом сложившихся границ, наличия природных и антропогенных объектов. Географические границы часто носят условный характер, как, например, линия экватора или гринвичевского меридиана.

Характер и методы определения границ являются проявлением состояния общества, его отношения к реальным и умозрительным сущностям, а значит орографическая (с учётом рельефа), геометрическая (без учёта рельефа и других условий) или географическая (координатная) границы земельных участков в практике градостроительства и управления территориями могут не совпадать. Что, в свою очередь, приводит к конфликтам естественных и назначенных границ.

Типология границ в градостроительстве

Осознание значения и роли территориальных границ в градостроительной деятельности находится в самом начале пути. Настоящее предварительное исследование достаточно ограничить выявлением видов границ, учитываемых в градостроительстве, и краткой характеристикой их текущего состояния, не пытаясь при этом ввести в перечень какую-либо иерархию.

Итак, в современной градостроительной практике используются следующие виды границ: *территорий, земельных участков, санитарно-защитных зон, административные, особо охраняемых природных территорий, водоохранных зон, исторические, градостроительных регламентов, линейных объектов, застройки, технологических коридоров и защитных зон, видимости, другие*: возможно за пределами представленной типологии остались ещё не поименованные или незаслуженно забытые границы.

Границы территорий

В планировочной структуре городов и других населённых пунктов всегда можно выделить некие территории, имеющие естественные, природные или антропогенные, границы в виде оврагов, рек или озёр, возвышенностей, лесов, дорог. Однако в сложившейся градостроительной практике их учёт носит рекомендательный характер. Вместе с тем представляется интересным такое сравнение: если источником права является обычай, традиция или установившаяся практика, то источником возникновения границ территориальных образований является наличие на этих территориях неких особенных качественных или количественных характеристик социума, рельефа, климата, etc.

Границы земельных участков

В современной практике учёта, формирования и регистрации земельных участков существует множество «слоёв». «Кадастровые», «существующие», «проектируемые», «отведённые», «ранее учтённые», «инвентарные» и другие границы земельных участков существуют в электронной форме, на бумажных носителях и в реальном мире. Ввиду многократных изменений в правилах учёта, предоставления и регистрации земли в РФ и ранее в СССР в землеустройстве сформировалось множество разных центров сбора информации, не связанных между собой ни административно, ни юридически, ни фактически, что делает восстановление истории земельного участка вполне себе детективным сюжетом. В идеале предоставление и последующая регистрация границ земельных участков должна производиться на основе проекта межевания территории, однако отсутствие механизма использования такого инструмента приводит к различного рода наложениям и ошибкам, исправление которых требует дополнительных сил и средств.

Границы санитарно-защитных зон

Являясь, по сути, защитным барьером селитьбы от отрицательного воздействия антропогенных или природных факторов, санитарно-защитные зоны не имеют внятно выраженных принципов использования данных территорий. Невозможность апеллировать к какой-либо норме приводит к управлению территориями в ручном режиме. Конечно, в определённый период становления в обществе рыночных отношений и отсутствия норм индивидуальные решения в повседневной практике использования территорий не только санитарно-защитных зон, но и всей территории города были оправданы, однако сегодня требуется формирование системы, способной работать независимо от личности управляющего.

Границы административные

Установление административных границ чаще всего диктуется политическими или идеологическими соображениями, статус которых закреплён административным способом. Практически никогда административные границы не совпадают с орографическими границами. Административные границы всегда являются предметом политического торга. Административные границы носят описательный характер, не демаркированы и не координированы. Установление или назначение границ без учёта естественных количественных и качественных факторов является угрозой объективному пониманию принципа границы.

Границы особо охраняемых природных территорий

Само понятие особо охраняемых природных территорий не является наследием советской правовой системы, а появилось уже в российском законодательстве под давлением озабоченной вопросами экологии общественности. Однако, в полном соответствии с поговоркой «что русские не возьмутся строить, всё равно танк получится», эта тема широко используется в решении политических и экономических задач на всех уровнях вертикали власти (характерный пример – садовое общество «Речник» в Москве).

Границы водоохранных зон

Время и причины появления понятия водоохранных зон сходны с понятием особо охраняемых природных территорий. Однако в силу исторической традиции расселения вдоль водоёмов очень часто требование установки водоохранных зон вступает в противоречие со сложившейся практикой.

Границы исторические

Понятие может быть добавлено к ранее поименованным административным и территориальным границам, а также границам земельных участков как дополнительное определение. Однако в данном контексте речь идёт о границах территорий, имеющих историческую культурную или архитектурную ценность. Правовой статус этого понятия закреплён в различных документах градорегулирования.

Границы градостроительных регламентов

Схема ПЗЗ фактически отражает функциональное зонирование территорий. Современная мировая теория градостроительства ставит под сомнение эффективность функционального подхода к решению градостроительных проблем. Очевидно, назрела необходимость, если не внедрять передовые методы проектирования городской среды, то хотя бы начать их обсуждать и осмысливать.

Границы линейных и инфраструктурных объектов

В связи с постепенным переходом общества к рыночной экономике и постепенным укоренением в общественном сознании понятия собственности и независимости в отношении объектов строительства, земли, а равно элементов инфраструктуры, в последние годы обострилась проблема предоставления или формирования земельных участков под размещение линейных объектов, таких как: транспортные магистрали, магистральные коммуникации, различного рода магистральные трубопроводы, эстакады, мосты и др. Чаще всего такие объекты формально принадлежат органам различных уровней власти или околовластным структурам, таким как ГУПы или МУПы. Однако уже есть примеры владения линейными магистральными объектами организациями с частной формой собственности. Одной из основных проблем в вопросе назначения границ таких объектов является определение характера обслуживания участков пересечения линейных объектов.

Границы застройки и красные линии

Линии застройки и «красные линии» – часто совпадающие условные границы, обозначающие существующие или планируемые границы территорий общего пользования. *За* красными линиями, как правило, располагаются линии электропередач, линии связи, трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие инфраструктурные и коммуникационные линейные объекты. *Внутри* красных линий должны располагаться объекты капитального строительства. Красные линии, в узком смысле – линии ограничения застройки.

Границы технологических коридоров и защитных зон

Следует отметить, что упомянутые выше инфраструктурные и коммуникационные объекты располагаются не только *за* красными, но и *внутри*. В этом случае вступают в действие индивидуальные нормы защиты для каждого вида таких объектов. Например, расстояния от коммуникаций до фундаментов построек в свету. Следует отметить, однако, что наличие коммуникаций не является абсолютным противопоказанием к размещению объекта строительства, т.к. трассировка любых коммуникаций может быть изменена. Основным аргументом про или контра в данном случае является цена вопроса: социальная, политическая или экономическая.

Границы видимости

Чаще всего это нормируемые сектора обзора в проектировании улично-дорожной сети. Смысл их заключается в ограничении застройки по сторонам перекрестков с целью обеспечения видимости передвижения транспорта в поперечном направлении. Величина этих секторов обзора напрямую зависит от расчетной скорости движения на данном участке. Однако под границами видимости можно понимать и коридоры визуальных коммуникаций, связывающих градостроительные доминанты в некую семантическую городскую систему.

Значение границ в градостроительстве

С экономической точки зрения, наличие границы территорий или земельных участков, определяющей их площадь и местоположения, является обязательным условием для определения их ценности и стоимости, которые, в свою очередь, являются важным, хотя и не основным, аргументом при принятии решения об их возможном использовании. Не менее важен фактор возможного функционального использования во взаимном влиянии граничащих территорий. Правовой статус установленных границ земельных участков, осваиваемых территорий или различных зон влияния также оказывает определяющее влияние в градостроительном проектировании. Границы собственности определяют границы проектных решений. В сложившейся урбанизированной городской среде особое значение имеют границы зон

эстетической, культурной, исторической и т.д. ценности. С практической точки зрения учёт границ этих территорий и различных зон влияния позволяет находить оптимальные и экономичные решения.

Фактически философия градостроительства в современных условиях должна рассматриваться как деятельность по разграничению, установлению границ (демаркации) интересов: общества и личности, государства и его вертикали, экологии и урбанизации, культуры и охлократии.

И ещё. Минувший век ввёл в обиход практику объяснения явлений, событий и понятий путём введения в определение новых, т.е. вновь придуманных сущностей. Не вдаваясь в обсуждения вреда, нанесённого такой практикой общественному сознанию, отметим, что в области права это явление реализуется через введение в действие правоустанавливающих документов, отвечающих сиюминутным потребностям законодателя, актуальность которых теряется вместе с изменением состава законодателей. Есть вместе с тем надежда, что практика, являясь критерием истины, со временем решит проблему установления и «притирки» границ в современных условиях.

Формирование и изменение границ

Гегель вводит понятие «определённости»: «Определить, значит положить предел, границу. Положить предел чего-нибудь значит предположить, что есть какое-то инобытие вне этого «чего-нибудь», в которое это «что-нибудь» не переходит». В переводе с особенного абстрагированного языка философа в плоскость реальной градостроительной лексики получается, что «определение» границы – это презентация неких качеств, присущих конкретной территории, а её «граница» – символ отличности качеств и свойств этой территории от другой.

В процессе формирования границ в градостроительстве учитываются не только качественные, но и количественные показатели, такие, к примеру, как норматив площади на одного проживающего или работающего. Однако определяющая роль в своеобразном «взаимодействии» качественных и количественных границ принадлежит первым. Более того, пространственное, т.е. количественное, выделение территории возможно лишь на основе её качественного выделения. Для того чтобы применить пространственные определения, нужно выделить какую-то качественную разнородность. Качественные границы определяются путем рационального анализа средствами математического аппарата. Определение количественных границ производится с помощью органов чувств, измерений.

Из этого следует, что принуждённые, назначенные границы, если они не отвечают реальным соотношениям качеств, могут оказаться в большей или меньшей степени эфемерными. Залогом определения естественного, т.е. реального состояния территорий, является учёт интересов максимально большого круга заинтересованных субъектов градостроительной деятельности. Естественно, что принцип максимального учёта интересов находится в серьёзном противоречии с действующим сегодня на всех общественных уровнях принципом создания проблемы, с последующим её эффективным во всех отношениях решением. Залогом преобладания принципа мирного урегулирования и объективности принимаемых решений может и должен стать рост социальной ответственности и активности подрастающего поколения.

В современной практике нередки случаи, когда порядок формирования границы изначально носит конфликтный характер по отношению к субъектам регулирования. Назначаемые нами критерии оценки, определяющие предел территорий и границы перехода качественных характеристик, должны соответствовать объективно существующим факторам, чтобы «Эффективность» не вступала в противоречие с «Объективностью». Необходимо стремиться к совпадению естественных и назначенных границ.

Размышляя о теории и практике назначения или регистрации границ территорий или земельных участков, необходимо отметить их переменчивый, доменный характер. В современном общем толковании домен – это единица структуры, а в Средние века – владения короля либо владения какого-либо феодала. Для иллюстрации идеи изменчивости территориальных границ обратимся к аналогии. Для примера возьмем описание взаимодействия доменных границ с периодическим полем кристаллической решётки в сигнетоэластическом кристалле.

Взаимодействие его дефектов и неоднородностей с другими доменными границами приводит к "трению", которое испытывают границы при своём перемещении. Это трение проявляется в необратимости изменения доменной структуры во внешних полях – между изменением суммарной намагниченности, поляризации или деформации, наблюдаемых при увеличении поля, и изменением

тех же величин, но при уменьшении поля. Другими словами, изменение границ земельных участков происходит в результате увеличения или ослабления напряжения внутри участка или за его пределами, вследствие изменения качественных характеристик пограничных территорий, и сопровождается «трением», т.е. пограничными конфликтами.

Изменение качественной составляющей превращает одну территорию в другую, независимо от сохранения или изменения в процессе развития границы и других пространственных характеристик. В современной практике управления территориями основными характеристиками напряженности является наличие или отсутствие, а также мощность административного ресурса. Признавая априори верным тезис о неразрывности зависимости границ от их хозяев, следует, однако, предположить, что по мере постепенного выравнивания административных потенциалов основным методом установления границ станет общественный договор, основанный на объективной и разносторонней оценке ситуации. Основным методом определения границ должен стать сравнительный анализ профессионально рассчитанных рисков, возможностей, преимуществ и недостатков.

В СССР вопросы формирования трансформации границ территорий и земельных участков, как и другие вопросы хозяйственного характера, решались административно-командными методами. Конечно, принимаемые решения содержали опосредованный анализ текущего состояния, но в условиях преобладания идеологического подхода в любых хозяйственных или государственных делах окончательным мотивом никогда не была целесообразность. Проблема осознания границы и предела объекта в настоящее время актуализирована появлением понятия собственности, а также усилившимся вниманием к проблеме отдельного, собственного, частного. Противостояние «своего» и «чужого».

Существующая административная практика «ручного управления» не способствует решению пограничных конфликтов, а переводит их в ранг подковерных разборок. Изменение государственной структуры, обусловленное постепенным изменением общества, делает актуальной трансформацию подходов к установлению границ в условиях «становления» рыночной экономики. А решению земельного вопроса в широком смысле и пограничных споров в частности может способствовать открытость информации и признание приоритета договора об установлении границ.

Заключение

Обобщая представленный материал, следует признать, что в типологии границ существует различие между назначенным и справедливым границами. Справедливые границы соответствуют понятию соединения сторон. Назначенные границы подразумевают наличие проблемы различия, антагонизма сторон. Синтез и энтропия. Жизнь и смерть территориальных образований. Живая территория обладает всеми качественными и количественными свойствами, но, кроме этого, еще одним свойством – жизнью. Изменения представлений в определении «живого» и «неживого» и границ между ними показывают, что основное отличие живого от неживого состоит в отношении к своей границе. Земельный спор, как атрибут жизни, возникает в случае, если стороны имеют разногласия по вопросу установления границ земельного участка.

К категории земельных споров относятся споры о заключении договоров на приобретение земельного участка в собственность или в аренду, о расторжении договоров, о заключении договоров в отношении земельных участков, находящихся в государственной (муниципальной) собственности с собственниками или арендаторами зданий, строений, сооружений. Опираясь на закон, который не является реализацией установившейся традиции или обычая, опираясь только на сложившуюся, в период турбулентности, практику, государство на протяжении последнего десятилетия постоянно усиливает борьбу со своими гражданами.

Очевидно, что предельное изменение качественных характеристик общества на определённой территории неизбежно приводит к изменению её количественных параметров. Не умаляя роли государства в деле эффективного управления территориями, следует отметить, что у государства не должно быть никаких других целей и задач, кроме целей и задач общества, которое нанимает государство для управления своей территорией.

Так, в исторической ретроспективе основанием узаконения освоенной территории является сам факт вложенного в освоение труда, времени, сил и других ресурсов. Установление приоритета закона над естественным правом приводит к насилию. Можно возразить, что так называемое незаконное

освоение территории является насилием над государством, тогда придётся признать, что государство обладает какими-то самостоятельными целями, отличными от целей его граждан.

Власть государственного, регионального или муниципального уровня, будучи по определению плохим хозяйственником, должна покинуть поле непосредственного пользования, владения и распоряжения землёй и сосредоточить свои административные ресурсы на формировании правил игры и формировании профессиональной оценки территорий, с учётом всех градостроительных ограничений. Т.к. для собственника или землепользователя важно правильно определить категорию земельного участка и вид его разрешенного использования, чтобы не нарушить требований земельного законодательства, а использовать земельный участок в соответствии с его назначением.

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Аристотель. Метафизика. Книга пятая. URL: <http://bibliotekar.ru/ar5.htm>.
2. Боровкова О.В. «Граница» и «предел» как два способа ограничения // Вестник Томского государственного университета, 2007, № 299 (I).
3. Даль В. Толковый словарь живого великорусского языка. Т. 1-4. – М.: Рус. яз., 1989.
4. Александрова З.Е. Словарь синонимов русского языка. – М.: Советская энциклопедия, 1969.
5. Гегель Г. Энциклопедия философских наук. Т. 1: Наука логики. – М.: Мысль, 1975.
6. Лосев Л.Ф. Миф, число, сущность. – М.: Мысль, 1994. – С. 300-526.
7. Эпштейн М. Русская культура на распутье // Звезда, 1999, № 1.
8. Гриднев С.А. Сигнетоэластики – новый класс кристаллических твёрдых тел // Соросовский образовательный журнал, т. 6, 2000, № 8.
9. Устинов А.В. Об истории земельного вопроса в России и его месте в теории и практике градостроительства // Известия КазГАСУ, 2009, № 2 (12).