

УДК 711.5:34

Арсентьева Ю.П. – аспирант

E-mail: arsenburg@yandex.ru

Казанский государственный архитектурно-строительный университет

Адрес организации: 420043, Россия, г. Казань, ул. Зеленая, д. 1

Правовые особенности градостроительного формирования жилой среды в прибрежных зонах поселений

Аннотация

Статья рассматривает аспект правового регулирования градостроительной деятельности на прибрежных территориях и его влияние на формирование жилой среды в береговых зонах. В статье анализируется зарубежный опыт правового регулирования градостроительной деятельности вблизи водных объектов – освещается история возникновения доктрины прибрежного права, применение специфических методов градостроительного зонирования прибрежных территорий, а также обозначаются проблемы, имеющие место в Российской Федерации в рамках вышеуказанной темы и приводятся рекомендации, сформированные с учетом изученного зарубежного опыта, способствующие их решению.

Ключевые слова: прибрежные территории, жилая среда, правовое регулирование градостроительной деятельности, прибрежное право, градостроительное зонирование.

Введение

Начиная со второй половины XX века, в странах Запада активно идет процесс реновации пришедших в запустение прибрежных территорий. В конце XX века возрождение заброшенных береговых зон начинается и в отечественных крупных городах. Значительная часть новой прибрежной застройки формируется в ходе развития жилой среды, привлекательной для будущих жильцов, в том числе и по причине наличия специальной инфраструктуры набережных, возникающей в непосредственной близости от жилья. Однако, в процессе градостроительного освоения береговых зон неизбежно возникновение ряда проблем – инженерно-технического, социально-правового, ландшафтно-экологического характера, требующих рассмотрения прибрежных территорий как отдельного объекта управления. В статье рассматривается аспект правового регулирования градостроительной деятельности, осуществляемой в процессе формирования жилой среды в прибрежных территориях, проблемы и спорные вопросы, возникающие в рамках данного аспекта, инструменты, применяемые для их решения.

Исторические особенности влияния водного объекта на формирование застройки в прибрежных территориях

В процессе исторического развития общества прослеживается стремление людей к размещению поселений у воды. Доминирующая функция водного объекта в планировочной структуре и укладе жизни поселений изменялась, что непосредственным образом влияло на преобладающее функциональное назначение застройки, размещаемой на прибрежных территориях.

В первобытную эпоху водный объект выполнял фортификационные функции и являлся для жителей поселений источником пропитания и питьевой воды. Примером подобного уклада жизни являются озерные поселения – тип организации жилой среды, характерный для первобытных культур региона Альпийских озер. Первые свайные постройки озерных поселений возникли в эпоху раннего неолита и были распространены большей частью в области Западных Альп. Жилища размещались в непосредственной близости от водоема на свайных конструкциях, что позволяло не занимать под постройки пригодную для полей и пастбищ землю, а также обеспечивало защиту поселения от вражеских нападений в связи с труднодоступным местоположением строений [6].

В Средние века реки берут на себя функцию транспортной артерии в структуре города, использование водного транспорта для перевозки грузов способствует развитию рыночной экономики. На прибрежных территориях европейских городов размещаются ремонтные мастерские, ремесленные центры и промышленные мануфактуры, формируются рыночные площади в связи с активизацией торговли [2].

В период становления индустриального производства усиливается роль реки как транспортной артерии и важнейшего ресурса для промышленного развития городов. Капитализм приводит к интенсификации процессов обмена между странами в ходе их динамичного индустриального развития. В крупных городах на берегах рек размещается все больше производственных зон.

В 30-40 гг. XX века начинается активное развитие морских и речных контейнерных перевозок. Переход на новую систему транспортировки грузов требовал реорганизации существующих портовых зон в городах, расположенных на берегах крупных рек, и их технологического обновления. В городах возникает потребность организации портовых зон, оснащенных современными контейнерными терминалами и грузовыми площадками, на новых территориях. Также в данный период времени снижается потребность размещения промышленных зон в непосредственной близости от реки в связи с применением новых технологических решений в строительстве инженерных водопроводных систем, позволявших обеспечивать водой предприятия, располагающиеся на удаленном расстоянии от водоемов. Прежние портовые зоны в городах постепенно начинали приходить в запустение, превращаясь в территории, требующие реконструкции. К середине XX века обширные зоны заброшенных портов на берегах рек становятся характерным элементом городского ландшафта и возникают в таких крупных зарубежных городах как Лондон, Гамбург, Амстердам, Роттердам, Осло, Торонто.

В конце XX века производственные портовые зоны начинают терять значимость и в отечественных городах – Москве, Санкт-Петербурге, Перми, Казани и других. В это же время в ряде городов Запада начинается реализация проектов по возрождению пришедших в упадок портовых территорий. Некоторые из подобных проектов, такие как Доклендс в Лондоне и Коп ван Зюйд в Роттердаме в настоящее время успешно завершены – города обрели новые прибрежные районы с высококачественной средой смешанного использования, немалую часть которой занял сектор жилья [3].

В отечественных крупных городах вопрос реконструкции пришедших в запустение портовых зон на сегодняшний день стоит наиболее остро. В проектных предложениях по застройке возрождаемых прибрежных территорий прослеживается стремление выйти жилым массивом к береговой линии. Прибрежные жилые зоны прямым образом способствуют активизации жизни на набережных и формированию нового привлекательного водного фасада города. Жилье у воды обеспечивает не только панорамный вид на водоем, но также предполагает наличие специальной инфраструктуры, привлекательной для жильцов – прогулочных набережных, пляжей, пирсов, лодочных станций, яхт-клубов.

Однако освоение прибрежных территорий сопряжено с рядом сложностей. В процессе развития прибрежных зон возникают спорные вопросы не только технического характера, неизбежными становятся проблемы правового регулирования формирующей среды. Интенсификация использования земли прибрежных территорий, высокая степень антропогенного воздействия на их природную среду требуют обеспечения защиты публичных и частных интересов всех субъектов градостроительной деятельности, осуществляемой в пределах береговых зон. Большое количество возникающих споров между собственниками недвижимости в прибрежных территориях по ряду вопросов, касающихся сохранения вида на воду, допустимого размещения на участках инженерных сооружений и коммуникаций, возможности использования прилегающего к участку водного объекта, обеспечения общественного доступа к береговой линии и других, имеющих специфику близкого расположения водного объекта к недвижимости, подчеркивают необходимость исследования проблем правового регулирования градостроительной деятельности в прибрежных территориях.

Зарубежный опыт правового регулирования жилой среды в прибрежных территориях

Одним из наиболее значимых факторов, влияющих на качество формирующейся жилой среды на прибрежных территориях, и, одновременно, имеющим недостаточное развитие в отечественной практике, является правовое регулирование градостроительной деятельности на территориях, прилегающих к воде. Непосредственная связь жилой среды с водным объектом и, как правило, наличие вблизи жилой застройки специальной инфраструктуры делает правовое регулирование жилых зон в прибрежных территориях отличным от правового регулирования прочих жилых зон в структуре города.

За рубежом на сегодняшний день сформировалась область прибрежного права, устанавливающая права и обязанности собственников недвижимости в прибрежных территориях.

Прибрежное право – это система правовых норм, распространяющаяся на собственников недвижимости, располагающейся в непосредственной близости от водного объекта, регламентирующая использование акватории водного объекта и его прибрежной полосы данными собственниками [7].

Область прибрежного права имеет происхождение из общего права Великобритании XIX в., в дальнейшем прибрежное право получило распространение в бывших британских колониях – Канаде, Австралии, в штатах США Коннектикут, Мэн, Мэриленд, а в последствии и в других штатах восточного побережья [5].

Обращаясь к опыту правового регулирования прибрежных территорий США, где доктрина прибрежного права действует с начала XIX века, можно увидеть в законодательстве Соединенных Штатов отражение особенностей, характерных для земельных участков в прибрежных территориях.

Собственники прибрежной недвижимости приобретают не только землю, размещаемые на ней здания и сооружения, но и вид на воду, возможность эксплуатации прибрежной полосы с участком акватории водного объекта, граничащим с приобретаемым земельным участком, а также риски эрозии и подтопления.

С учетом вышеуказанных особенностей для владельцев недвижимости в прибрежных территориях был сформирован комплекс прав и обязанностей.

Владелец недвижимости в прибрежной зоне обладает следующими правами:

1. Право эксплуатации судоходной части водного объекта для водной навигации, рекреационных целей, рыбалки.
2. Право употребления воды из водного объекта для домашних, сельскохозяйственных и технических целей.
3. Право размещения в русловой части реки устройств для нереста рыбы, лопастных дефлекторов и прочих приспособлений, способствующих росту популяции рыбы.
4. Право строительства пирса для оборудования парковочного места водного транспорта.
5. Право эксплуатации и хранения плавсредств в пределах прилегающей к участку собственника части акватории водного объекта.
6. Право присоединения к собственному земельному участку новых участков суши, образующихся под влиянием природных сил в ходе действия естественных процессов, изменяющих контур береговой линии. Данное право не включает в себя разрешение на искусственный намыв территории [7].

В случае продажи или передачи в наследство недвижимости в прибрежных территориях, прибрежные права передаются вместе с собственностью. Вышеобозначенные права могут реализовываться в полной мере только в случае отсутствия негативного влияния на соседних собственников прибрежной недвижимости.

Также одним из самых мощных инструментов правового регулирования градостроительной деятельности в прибрежных территориях Соединенных Штатов является градостроительное зонирование прибрежных территорий, нормы которого вступили в силу с 60-х гг. XX века.

Границы прибрежных территорий, определяющие местность, где необходимо выполнить градостроительное зонирование, устанавливаются в зависимости от типа

прилегающего к суше водного объекта, в разных штатах их параметры могут незначительно отличаться (рис. 1.).

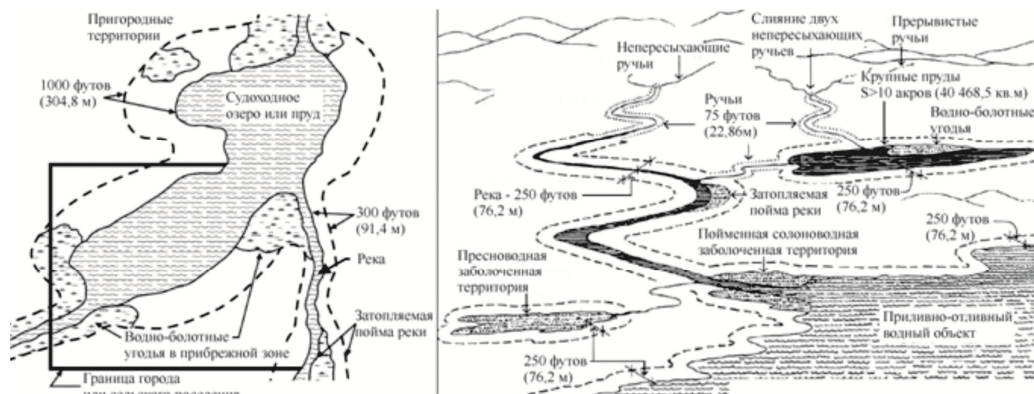


Рис. 1. Нормы определения границ прибрежных территорий в штатах Висконсин (слева) и Мэн (справа), США [8]

Метод градостроительного зонирования прибрежных территорий призван выполнять следующие задачи: контроль и предотвращение загрязнения поверхностных и подземных вод, сохранение генофонда естественных экосистем и биоразнообразия на прибрежных территориях, охрана водно-болотных угодий, охрана водных биологических ресурсов и территорий нереста рыбных ресурсов, защита застроенных территорий от наводнения, контроль строительства зданий и сооружений в прибрежной зоне, обеспечение общественного доступа к береговой линии, охрана и регулирование коммерческого рыболовства и рыболовных угодий, охрана археологических памятников и объектов культурного наследия.

При разработке Карты градостроительного зонирования, в соответствии с действующим на территории США Законом о прибрежных территориях, необходимо установить границы следующих зон в прибрежных территориях:

1. Зона охраны природных ресурсов. Включает пойменные территории, существующие на протяжении 100 лет; территории пресноводных водно-болотных угодий и солонцовых пойменных земель, которые признаны органами местного самоуправления как ценный ареал обитания водоплавающей птицы, территории природных откосов с уклоном более 20 % площадью 2 и более акра (8094 м²), территории, занятые болотной растительностью (как правило, залесенные болота), площадью 2 и более акра (8094 м²), территории вдоль берегов рек, находящиеся в зоне риска развития эрозии, территории обитания ценных видов диких млекопитающих, территории объектов культурного и археологического наследия.

2. Зона основного хозяйственного освоения. Разделяется на подзоны I и II. Включает территории производственных предприятий, баз оптовой торговли и прочей торговой инфраструктуры, территории с интенсивной рекреационной нагрузкой. Подзона I определяет территории данной зоны, имевшие высокий уровень развития инфраструктуры до осуществления градостроительного зонирования. В пределах подзоны I отступ от береговой линии для размещения застройки составляет 25 футов (7,62 м). Подзона II определяет слабо развитые территории зоны основного хозяйственного освоения, требование к отступу от береговой линии для размещения застройки в подзоне II составляет 75 футов (22,86 м).

3. Зона жилой застройки. Включает территории, отвечающие требованиям нормативных документов для жилищного строительства и организации рекреационных пространств. В процессе градостроительного проектирования в пределах зоны жилой застройки необходимо соблюдать ряд параметров:

а) Минимальный размер земельного участка. Минимальная длина границы неканализуемого земельного участка по водному объекту составляет 100 футов (30,48 м), минимальная площадь – 20000 кв. футов (1858,12 м²). Земельный участок, обслуживаемый

общей канализационной системой, должен иметь границу по водному объекту длиной не менее 65 футов (19,81 м) и минимальную площадь 10000 кв. футов (929,06 м²).

б) Отступы при строительстве. Строительство всех зданий и сооружений, за исключением пирсов, должно осуществляться с соблюдением отступа 75 футов (22,86 м) от береговой линии, контур которой устанавливается в соответствии со средним значением отметки максимального уровня подъема воды в данном водоеме, фиксируемого ежегодно в период весеннего паводка.

с) Максимальная разрешенная высота застройки составляет 35 футов (10,67 м).

д) Вырубка высокоствольных зеленых насаждений и кустарников. В буферной зоне шириной 35 футов от береговой линии (10,67 м) разрешается вырубка деревьев и кустарников в пределах полосы шириной 30 футов (9,14 м) на каждые 100 футов (30,48 м) зеленых насаждений. За пределами данного буфера вырубка зеленых насаждений может осуществляться в соответствии с разрешением лесничества.

е) Земляные работы. Допускаются в прибрежных территориях только при получении разрешения муниципального образования в целях предотвращения эрозии, нанесения вреда животному миру и рыбе.

Вышеуказанные параметры могут незначительно варьироваться в разных штатах США.

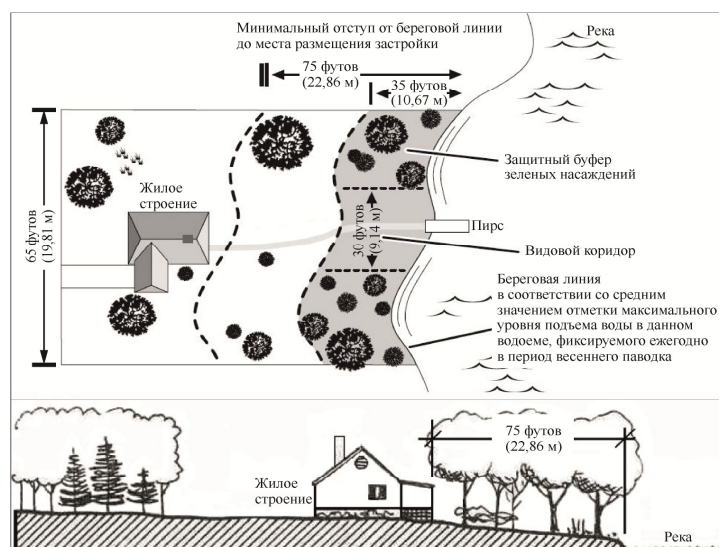


Рис. 2. Минимальные параметры участка, обслуживаемого общей канализационной системой, в пределах зоны жилой застройки в штате Висконсин [7]

1. Зона охраны малых водных объектов. Формируется вдоль ручьев, берущих начало из крупных прудов, а также, чей исток находится в месте слияния двух непересыхающих рек.

2. Зона общественно-деловой застройки. Включает территории размещения общественно-деловой и коммерческой недвижимости, а также жилье смешанной структуры. Максимальная разрешенная высота застройки составляет 35 футов (10,67 м).

3. Зона коммерческого рыбного промысла и приморской хозяйственной деятельности. Включает территории предприятий (рабочие гавани, рыбные базы), чья деятельность зависит от непосредственной близости к водному объекту. В пределах данной зоны отсутствует требование соблюдения минимального отступа от береговой линии водного объекта для размещения застройки.

Границы смежных зон в прибрежных территориях устанавливаются по центральным осям улиц, границам охраняемых природных объектов или кадастровым границам земельных участков. Также существует реестр разрешенных видов хозяйственной деятельности в каждой зоне в пределах прибрежных территорий.

Каждое муниципальное образование в США должно иметь утвержденную Карту зонирования прибрежных территорий (рис. 2.), а также Карту зонирования затопляемых

пойменных территорий для защиты человеческого здоровья и жизни и минимизации рисков затопления застроенных территорий, порчи собственности и предотвращения крупных экономических убытков.

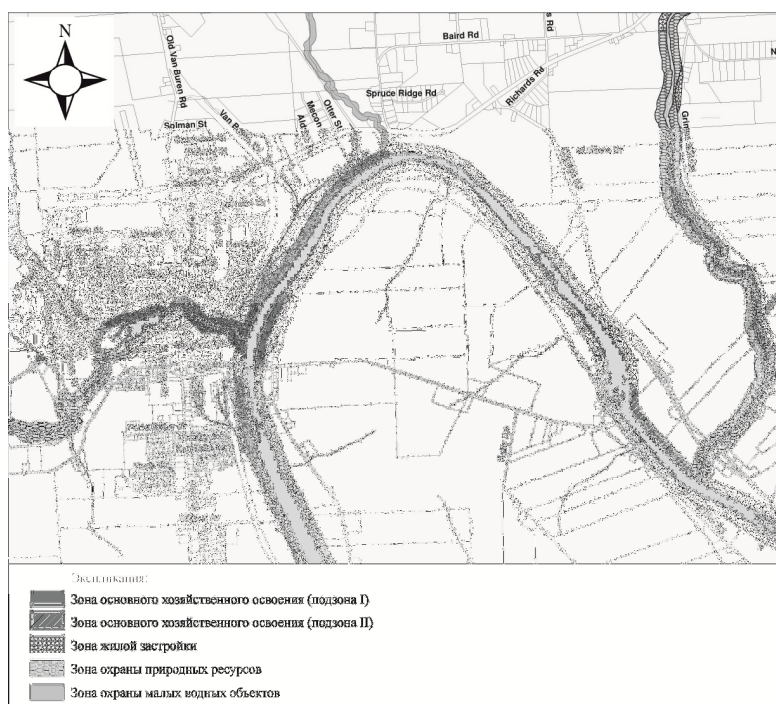


Рис. 3. Фрагмент карты градостроительного зонирования прибрежных территорий города Карибу, штат Мэн

Градостроительное зонирование прибрежных территорий отражается на осуществлении операций по покупке прибрежной недвижимости. Реализация норм зонирования способствует поддержанию качества и прозрачности воды в водоемах, которые являются критическими параметрами, оказывающими прямое влияние на стоимость прибрежной недвижимости. При уменьшении показателя прозрачности воды в водоеме на 3 фута (0,9 м), стоимость прилегающей к водоему недвижимости может снизиться на 22 %.

Чем выше стоимость прибрежной недвижимости, тем больший объем налогов с данной собственности поступает в казну муниципального образования. Следовательно, эффективное правовое регулирование прибрежных территорий прямым образом отражается на экономических активах муниципальных образований. Внедрение практики градостроительного зонирования прибрежных территорий в штате Висконсин принесло позитивный экономический эффект – цены на прибрежную недвижимость выросли на 13-24 %. Также зонирование помогает предотвратить деградацию территорий для купания, рыбалки, туризма в муниципальном образовании и соответствующие убытки [9].

Конфликты, возникающие между собственниками недвижимости в прибрежных территориях

В ходе формирования жилой среды в прибрежных территориях, возможным является возникновение ряда конфликтов между собственниками прибрежной недвижимости. За рубежом имеется широкий опыт решения подобных правовых споров. В отечественном правовом опыте данный аспект получил меньшее развитие и требует дальнейшей проработки.

Спорные вопросы, возникающие при правовом регулировании прибрежных территорий Российской Федерации, достаточно близки к проблемам, разрешить которые удалось несколько десятилетий назад на прибрежных территориях зарубежных стран. В

процессе формирования системы правовых норм для прибрежных территорий в России, безусловно, будет эффективным использование зарубежного опыта.

Как показывает юридический опыт США, существует несколько наиболее распространенных конфликтных ситуаций среди собственников земли на прибрежных территориях:

1. Конфликт частных и общественных интересов в отношении эксплуатации объектов у береговой линии в структуре жилого соседства.

В прибрежных соседствах владельцы всех жилых домов являются обладателями прибрежных прав, разрешающих им эксплуатацию прилегающих пляжей и пирсов. Однако право на возведение пирса для парковки водного транспорта принадлежит лишь тем собственникам соседства, чьи дома располагаются в непосредственной близости от воды, они же осуществляют его техническое обслуживание. Однако, фактически, пирс будет принадлежать всей соседской единице с правом пользования для каждого ее жителя, вследствие чего возникает конфликт между собственником, возводящим и обслуживающим пирс и другими жителями соседства, имеющим право использовать данный пирс безвозмездно.

2. Конфликт, касающийся сохранения вида на воду у прибрежных собственников.

В штатах восточного побережья США владелец участка в береговой зоне обладает прибрежными правами, включающими право предотвращения изменения собственного вида на воду. В то же время, при развитии планировочной структуры территории могут сформироваться участки собственников, расположенные еще ближе к береговой линии, чем участки, отмежеванные ранее. Законно возводимые на новых участках ограждения, здания и сооружения, посадка высокоствольной зелени являются фактором изменения вида на воду для части собственников, чьи участки становятся второй линией застройки. Во избежание изменения вида на воду по причине застройки новых участков, особое внимание при приобретении участка в прибрежной территории следует уделить категории земель, размещенных между линией водного фронта и приобретаемым участком.

3. Конфликт по вопросу размещения пирса на береговой линии.

Для большинства владельцев прибрежных участков первостепенным преимуществом является возможность возведения и эксплуатации пирса на береговой линии. Споры могут возникнуть по вопросу размещения пирса относительно участков соседних собственников. Соседи могут посчитать, что пирс расположен на территории их владений, границы которых продлеваются в воду. При желании приобрести дом с возведенным пирсом, необходимо заблаговременно изучить проект межевания территории и выяснить, имелось ли разрешение на строительство данного пирса.

4. Конфликт относительно выполнения обязательств по поддержанию береговой линии в благоприятном состоянии.

Для участков собственников, которые подвергаются значительному воздействию волн или располагаются на обрыве, актуальна проблема эрозии. Вследствие этого на владельцев прибрежной недвижимости налагаются обязательства по строительству защитных береговых укреплений. В зависимости от конкретного сообщества, расходы на поддержание конструкций береговых укреплений в исправном состоянии могут ложиться либо лишь на тех жителей, чьи участки расположены ближе всего к береговой линии, или же на всех членов прибрежного сообщества. В некоторых прибрежных жилых сообществах для собственников участков в прибрежной зоне сумма ежегодного налога на поддержание территорий общего пользования, включающих береговые укрепления, в исправном состоянии выше, чем у других членов соседства и определяется в зависимости от площади береговых укреплений, приходящейся на каждый прибрежный дом. Собственники прибрежных участков сообщества считают это несправедливым, поскольку береговые укрепления являются неотъемлемым средством инженерной защиты территории всего сообщества.

5. Конфликт по вопросу реализации проекта береговых укреплений.

Качество и эффективность инженерной защиты береговой линии, выполненной подрядными организациями прибрежного сообщества, могут быть неудовлетворительными. При случае, когда в договоре о выполнении работ по

устройству береговых укреплений между береговым сообществом и подрядчиком не оговаривается соответствие защитных конструкций стандартам качества, возникает риск возведения конструкции, которая будет небезопасной для жителей сообщества.

С ростом интереса к прибрежной недвижимости и появлением все большего количества прибрежных землевладельцев, возникновение конфликтных ситуаций и споров среди них становится неизбежным. В связи с этим за рубежом появляется все больше консалтинговых фирм, специализирующихся на решении юридических вопросов и споров в сфере прибрежного землевладения.

Не смотря на возникновение конфликтов между собственниками, возможность стать обладателем прибрежных прав является весьма привлекательной для зарубежных граждан. Они располагают полной информацией о возможностях, приобретаемых вместе с прибрежной собственностью. Фактор защиты частного вида на воду, разрешение на водную навигацию, охрана качества воды и биоразнообразия прибрежных территорий, а также ряд иных привилегий является притягательным для будущих собственников.

Правовое регулирование использования прибрежных территорий в Российской Федерации

На сегодняшний день в Российской Федерации затруднено правовое регулирование прибрежных территорий. В отечественных правовых документах наблюдается отсутствие единой терминологии, касающейся прибрежной зоны в смежных областях, и соответствующей законодательной базы, опираясь на которую было бы возможным беспрепятственное решение конфликтов, возникающих между собственниками недвижимости в прибрежных территориях.

Нормативным правовым документом, обеспечивающим в Российской Федерации соблюдение прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства в муниципальных образованиях, создающим условия для планировки территории города, а также устанавливающим градостроительные регламенты по видам разрешенного использования земельных участков и параметры разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства, являются Правила землепользования и застройки.

Жилые зоны, а также зоны остальных типов, расположенные в прибрежных территориях, согласно Правилам землепользования и застройки, имеют те же градостроительные регламенты, как и аналогичные зоны, удаленные от водных объектов, что говорит об отсутствии учета специфики прибрежной зоны при осуществлении градостроительного зонирования [4].

Открытым остается вопрос определения понятия границы прибрежной зоны. При определении ее границ можно частично обратиться к Водному Кодексу Российской Федерации, где определено понятие водоохранной зоны, которую можно рассматривать как земельную составляющую прибрежной зоны [1].

Необходимость формирования понятийного аппарата по прибрежной зоне, выделение прибрежной зоны как отдельного объекта управления, диктуется как практическими целями, так и задачами построения общей теории ее градостроительного развития. Разработка соответствующего понятийного аппарата должна способствовать пониманию взаимосвязи факторов деятельности в прибрежной зоне, формированию механизмов эффективного управления, базирующихся на ясности и общности понимания всеми участниками процесса целей и задач развития прибрежных территорий.

Заключение

Опыт ведущих зарубежных стран показывает, что прибрежная зона должна являться отдельным объектом управления в силу ее специфики, возникающей в связи с непосредственной близостью водного объекта. Эффективное управление территориально-пространственным развитием прибрежных территорий и, как следствие, формирование в них комфортной жилой среды возможно в случае интеграции градостроительной, землеустроительной, инвестиционной, хозяйственной,

природоохранной и иных видов деятельности в прибрежных зонах в единой системе управления. Это может быть достигнуто путем использования эффективных инструментов правового регулирования градостроительной деятельности в прибрежных территориях, одним из которых является градостроительное зонирование.

Успешное применение специфических методов градостроительного зонирования прибрежных территорий за рубежом в совокупности с реализацией норм прибрежного права в части предотвращения деградации территорий и водных ресурсов, формирования комфортных условий для жителей, обеспечения доступности водного фронта и защиты вида собственников жилья на воду, а также оказываемый положительный эффект на экономику муниципальных образований, говорит о необходимом рассмотрении применения практики специального градостроительного зонирования для прибрежных территорий и в отечественном правовом регулировании.

Разработка основных теоретических положений методики градостроительного зонирования прибрежных территорий поможет эффективно управлять всеми природными и антропогенными процессами и решать проблемы в прибрежной зоне.

Список библиографических ссылок

1. «Водный кодекс Российской Федерации» от 03.06.2006 № 74-ФЗ (ред. от 28.06.2014).
2. Гражданкин А.С. Роль реки Рейн в формировании пространственной структуры экономики стран Европы (I век до нашей эры – XIX век) // Балтийский регион, 2012, № 2. – С. 130-132.
3. Иванов А. Замааскворечье. Преобразование района Коп ван Зюйд в Роттердаме. // Архитектурный Вестник, 2009, № 1. – С. 68-73.
4. Правила землепользования и застройки г. Казани, ч. II Градостроительного устава г. Казани в ред. решения КГД №13-30 от 24.01.2014.
5. Dellapenna, Joseph W. The Evolution of Riparianism in the United States. Marquette Law Review 95, 2011. – 90 p.
6. Keller, Ferdinand; Lee, John Edward. The Lake Dwellings of Switzerland and other parts of Europe. – London: Longman, Green, and Co, 1866. – 418 p.
7. Kent G., Paul, Dudiak A., Tamara. Wisconsin Water Law: A Guide to Water Rights and Regulations. University of Wisconsin-Stevens Point, 2001. – 213 p.
8. Maine. Department of Environmental Protection (Ed.). Maine Shoreland Zoning: A Handbook for Shoreland owners, Maine DEP, 1998. – 37 p.
9. Radomski, Paul. Your Lake, Our Lakes: Economics of Shoreland Zoning. // Governor's Clean Water Initiative: Shoreland Standards Update Project, 2006, Article № 5.

Arsenteva Y.P. – post-graduate student

E-mail: arsenburg@yandex.ru

Kazan State University of Architecture and Engineering

The organization address: 420043. Russia, Kazan, Zelenaya st., 1

Legal features of residential environment's urban development in the coastal areas of settlements

Resume

Analysis of the historical development of society shows the importance of water bodies in the formation of the planning structure of settlements and people's striving for placing the housing near the water. However, in the process of urban development of coastal zones emerges a number of problems one of which is the problem of legal regulation of coastal zones.

Experience of leading foreign countries shows that the coastal zone should be a separate object of management because of its specific nature, arising from the close position of the water

body. Effective management of spatial development of coastal areas is possible in the case of the integration of urban planning, land use planning, investment, economic, environmental, and other activities in the coastal areas in a uniform system of management. This can be achieved through the use of effective tools for the legal regulation of urban planning in coastal areas, one of which is shoreland zoning.

Successful application of shoreland zoning for preventing the degradation of water resources and territories, forming a comfortable environment for residents, and a positive effect it takes on the municipalities' economy indicates that it is necessary to consider the application of shoreland zoning in legal regulation of Russian Federation.

Keywords: coastal area, residential environment, legal regulation of urban development, riparian rights, shoreland zoning.

Reference list

1. «Water codex of the Russian Federation» 03.06.2006 № 74-FZ (edit. from 28.06.2014).
2. Grazhdankin A.S. The role of the River Rhine in the formation of the spatial structure of the European economy (I century BC – XIX century) // The Baltic Region, 2012, № 2. – P. 130-132.
3. Ivanov A. Zamaaskvoreche. The transformation of Kop van Zuid district in Rotterdam. // Architectural Journal, 2009, № 1. – P. 68-73.
4. Rules of land use and development of Kazan, part II of the Urban development charter of Kazan, edit. KGD decision № 13-30 from 24.01.2014.
5. Dellapenna, Joseph W. The Evolution of Riparianism in the United States. Marquette Law Review 95, 2011. – 90 p.
6. Keller, Ferdinand; Lee, John Edward. The Lake Dwellings of Switzerland and other parts of Europe. London: Longman, Green, and Co, 1866. – 418 p.
7. Kent G., Paul; Dudiak A., Tamara. Wisconsin Water Law: A Guide to Water Rights and Regulations. University of Wisconsin-Stevens Point, 2001. – 213 p.
8. Maine. Department of Environmental Protection (Ed.). Maine Shoreland Zoning: A Handbook for Shoreland owners, Maine DEP, 1998. – 37 p.
9. Radomski, Paul. Your Lake, Our Lakes: Economics of Shoreland Zoning. // Governor's Clean Water Initiative: Shoreland Standards Update Project, 2006, Article № 5.