

**МИНИСТЕРСТВО СЕЛЬСКОГО ХОЗЯЙСТВА РОССИЙСКОЙ
ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ
ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
«Казанский государственный аграрный университет»**

Кафедра «Землеустройство и кадастры»

**Направление подготовки 21.04.02 – землеустройство и кадастры.
Программа «Земельные ресурсы Республики Татарстан и приемы
рационального их использования»
Научный руководитель магистерской программы
профессор Сафиоллин Ф.Н.**

**ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА
(МАГИСТЕРСКАЯ ДИССЕРТАЦИЯ)**

**на тему: «ПРОВЕДЕНИЕ КАДАСТРОВЫХ РАБОТ В ГРАНИЦАХ
ТЕРРИТОРИИ ИСТОРИЧЕСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ
РЕГИОНАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ Г. КАЗАНИ»**

Выполнил _____ Семенев Эльдар Фаильевич

**Научный руководитель –
к.с.-х.н., доцент**

_____ Трофимов Н.В.

Допущена к защите –

зав. выпускающей кафедры, профессор _____ Сафиоллин Ф.Н.

Казань – 2018

АННОТАЦИЯ

выпускной квалификационной работы на тему: «ПРОВЕДЕНИЕ КАДАСТРОВЫХ РАБОТ В ГРАНИЦАХ ТЕРРИТОРИЙ ИСТОРИЧЕСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ РЕГИОНАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ Г. КАЗАНИ»

Объем выпускной квалификационной работы составляет 84 страниц компьютерного текста.

Иллюстративный материал включает 16 графических материалов. Список источников литературы представлен 23 наименованиями, в том числе 3-мя интернет ресурсами.

Объектом выпускной квалификационной работы является территории объектов исторического значения (г.Казани).

В работе исследуется порядок разработки карты (плана) и отражены основные недостатки кадастрового учета объектов землеустройства.

В введении раскрывается актуальность выполненных работ, а так же определена цель и поставлены задачи для их решения.

В первой главе отражены проблемы определения понятия территории исторических поселений, а так же их кадастрового учета.

Во второй главе приведена краткая природно-климатическая и историческая характеристика г. Казань.

В третьей главе изучен порядок подготовки карты (плана) для постановки на учет территории исторического поселения регионального значения в г. Казань.

В четвертой главе приведены основные понятия, определяемые как объекты культурного наследия и разрешенные мероприятия в зонах действия ограничений.

В заключении содержатся обобщенные выводы по поводу проведенного исследования.

ОГЛАВЛЕНИЕ

	стр.
ВВЕДЕНИЕ	3
Глава I. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ ПРОБЛЕМЫ СОХРАНЕНИЯ ИСТОРИКО-КУЛЬТУРНОГО РЕСУРСА РОССИИ	6
Глава II. КРАТКАЯ ПРИРОДНО-КЛИМАТИЧЕСКАЯ И ЭКОНОМИЧЕСКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ГОРОДА КАЗАНИ	25
2.1. Географическое положение	25
2.2. Административное устройство Казани	26
2.3. Климат	28
2.4. Современный рельеф Казани и окрестностей	29
2.5. Время и история образования. Структура улиц города	33
Глава III. ПОСТАНОВКА НА УЧЕТ ТЕРРИТОРИИ ИСТОРИЧЕСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ РЕГИОНАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ В г. КАЗАНЬ	39
3.1. Определение границ территории исторических поселений	39
3.2. Особенности подготовки карт (планов) границ зон охраны объектов культурного наследия	63
Глава IV. ОХРАНА ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ	68
Глава V. ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ	77
ЗАКЛЮЧЕНИЕ	80
СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ	81
ПРИЛОЖЕНИЯ	84

ВВЕДЕНИЕ

Актуальность темы исследования. Понятие «историческое поселение» введено Федеральным законом от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации». Согласно статье 59 данного Закона (в редакции Федерального закона от 12 ноября 2012 г. № 179-ФЗ) «историческим поселением в целях настоящего Федерального закона являются включенные в перечень исторических поселений федерального значения или в перечень исторических поселений регионального значения населенный пункт или его часть, в границах которого расположены объекты культурного наследия, включенные в реестр, выявленные объекты культурного наследия и объекты, составляющие предметы охраны исторического поселения».

Вместе с тем, деятельность, направленная на сохранение исторической застройки в исторических городах и селах проводилась и ранее. В 1980 году ЦНИИП градостроительства было разработано «Руководство по планировке и застройке городов с памятниками истории и культуры», где была предложена классификация исторических поселений, в основе которой лежали такие критерии как время возникновения, темпы развития, величина и ценность культурного наследия. В данном документе было названо 115 исторических городов и поселков, что представляет небольшую часть из фактического количества городов Российской Федерации, дата возникновения которых фиксируется в пределах X - нач. XX вв. К настоящему времени ни одно из указанных в «Руководстве» 1980 г. поселений не имеет выявленных и установленных границ исторической части населенного пункта, что негативно сказалось на сохранности исторической среды таких городов как Новгород Великий, Муром, Углич, Переславль-Залесский, Кингисепп и многих других, утративших в последние десятилетия признаки исторического поселения.

В настоящее время необходимо провести обследование 713 поселений с целью установления в их планировочной структуре границ территорий, обладающих объектами культурного наследия, ценной исторической застройкой.

кой и другими предметами охраны исторического поселения, а именно: «в историческом поселении государственной охране подлежат все исторически ценные градоформирующие объекты: планировка, застройка, композиция, природный ландшафт, археологический слой, соотношение между различными городскими пространствами (свободными, застроенными, озелененными), объемно-пространственная структура, фрагментарное и руинированное градостроительное наследие, форма и облик зданий и сооружений, объединенных масштабом, объемом, структурой, стилем, материалами, цветом и декоративными элементами, соотношением с природным и созданным человеком окружением, а также другие ценные объекты, различные функции исторического поселения, приобретенные им в процессе развития (функциональная ценность застройки).

Среди наиболее трансформируемых, в последнее десятилетие стали исторические поселения, являющиеся областными центрами. Именно эти поселения обладают наибольшим скоплением объектов наследия и представляли собой примеры российского градостроительного наследия. Данные города в большей степени и чаще ставили под государственную охрану объекты культурного наследия как архитектурно-градостроительные, так и мемориальные. Привлекательность региональных центров, имеющих большее число рабочих мест привело к новой волне массового строительства, в редкой степени - индивидуального, с учетом окружающего архитектурного пространства, чаще - выполненного из высококлассных индустриальных деталей, требующих меньших экономических и трудовых затрат по возведению таких построек. Уменьшение числа средовой застройки вокруг объектов культурного наследия стало повсеместной практикой в таких исторических поселениях.

В связи с этим Минкультуры России подготовлен проект федерального закона, направленного на совершенствование градостроительного регулирования в населенных пунктах, отнесенных к историческим поселениям, создание дополнительных правовых механизмов правовой защиты предметов охраны исторического поселения путем утверждения уполномоченными ор-

ганами охраны объектов культурного наследия градостроительных регламентов в его границах, а также за его пределами в целях сохранения таких предметов охраны как исторические панорамы, установление механизмов регулирования строительной деятельности в случаях осуществления строительства и реконструкции объектов капитального строительства, в том числе индивидуального жилищного строительства, в исторических поселениях, установление ответственности за нарушение предмета охраны исторического поселения и градостроительных регламентов в его границах.

Целью выпускной квалификационной работы является изучение порядка проведения кадастровых работ в отношении территорий исторических поселений регионального значения на примере города Казань.

Для осуществления поставленной цели предусматривалось решение следующих **задач**:

1. Анализ существующих проблем в сохранении территорий исторических поселений.
2. Географическая и историческая характеристика территории г. Казани.
3. Изучение порядка и требований при установлении границ территории исторических поселений.
4. Рассмотреть порядок постановки на учет исследуемого объекта.
5. Выявить особенности подготовки карт (планов) границ зон охраны объектов культурного наследия

Объект исследования – территория исторического поселения регионального значения г. Казань

Предмет исследования – особенность установления границ территорий исторического поселения и подготовка документации для постановки на учет.

Глава I. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ ПРОБЛЕМЫ СОХРАНЕНИЯ ИСТОРИКО-КУЛЬТУРНОГО РЕСУРСА РОССИИ

Настал момент «сбора камней» на «поле» охраны памятников архитектуры и градостроительства, дав оценку сделанному за период действия Закона СССР 1976 г. и Закона РСФСР 1978 г. «Об охране и использовании памятников истории и культуры». Понять, как повлияли принятые в 2002 году Земельный Кодекс Российской Федерации и Федеральный закон «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» на процесс охраны и **использования** памятников архитектуры и **градостроительства**? Что применительно к памятникам архитектуры и градостроительства должно рассматриваться как объект недвижимости - здание в границах отмотки, здание или комплекс зданий с территорией, которая обеспечивает его полноценную эксплуатацию и не нарушает жизнедеятельности соседних объектов, и является в этом случае территорией объекта культурного наследия (закон об этом ничего не говорит)? Готовы ли исторические города к приватизации памятников архитектуры и частной собственности на землю? Что мы можем потерять и приобрести от скоропалительных действий при реализации Федерального Закона «О частной собственности на землю» и Земельного Кодекса Российской Федерации в отсутствие установленных территорий исторических поселений?

Во всех этих важнейших вопросах необходимо разобраться и дать обоснованный ответ. И главное, по прошествии стольких лет следует честно ответить на один из главных вопросов: **существуют ли в России официально признанные исторические поселения?**

Чаще всего мы говорим «исторический город», подразумевая, что этот официальный статус фиксирует город в установленных исторических границах как единый объект-памятник градостроительства с объектами-памятниками архитектуры. Однако официальный статус присваивается решением, оформленным Указом Президента или постановлением Правительства. Ни тем, ни другим на сегодняшний день такой статус не присвоен ни

одному населенному пункту. В настоящее время существует так называемый Президентский список, куда включены отдельные объекты и некоторые крупные архитектурные комплексы, а также, ставший мифом, перечень из 41 поселения, утвержденный приказами Минкультуры и Минрегиона России в 2010 году, принятый с целью реализации постановления Правительства от 16.01.2010 г. № 2. Но целью данного постановления было установление территорий поселений, для которых обязательным должно было стать согласование проектов генеральных планов с органами охраны объектов культурного наследия в части сохранения этих уникальных территорий. Этот список только обозначил небольшую часть поселений, в которых однозначно следовало определиться с границами территорий, трактуемых как историческое поселение и требующих иного принципа градостроительных решений, а не только охраны объектов культурного наследия.

Говоря об охране исторического наследия, правомерно ли рассматривать охрану этого наследия как процесс, протекающий в некоем изолированном пространстве и вне временных параметров, абстрагируясь от процесса урбанизации, охватившего города всех категорий? Однозначно ДА, если речь идет о картинах, скульптуре и других движимых памятниках культуры. И однозначно НЕТ, если об объектах недвижимых - памятниках архитектуры и градостроительства. Последние неотделимы от места своего расположения, их нельзя переместить, вырвать из контекста застройки, они - неотъемлемая часть антропогенной среды и сами есть результат первой фазы процесса урбанизации.

Введенный в ранг закона запретительный принцип охраны памятников архитектуры, сыгравший, в некотором смысле, положительную роль в 60-е годы XX века, сегодня абсолютно ущербен. Да, нам удалось сохранить отдельные объекты. Но в качестве жертвы была историческая среда. В статье «Осознание города» выдающийся исследователь, градостроитель, философ Леонид Борисович Коган привел слова философа Л. Мартынова - «видеть время, проходящее по кругу, понимать происходящее...». По-моему, они

наиболее ярко характеризуют причину ущербности сложившегося принципа охраны, так как ценен именно этот «круг», а не просто отдельный объект, как бы прекрасен он ни был. Именно этот «круг» сохраняет связь времен и поколений, дух места и, в конечном счете, делает населенный пункт достоянием нации.

Сегодня в качестве исторических поселений следует рассматривать более 1100 населенных пунктов в том числе городов малых, средних, больших и крупных. Особую гордость нации должны составлять города, возникшие до X века. К древнейшим в России относятся Дербент, Новгород, Белозерск, Изборск, Муром, Ростов Великий, Смоленск, Старая Ладога, Старая Русса, Псков и другие малые, средние и большие города. Я не оговорился, сказав «должны», что предполагает не только издание многочисленных монографий и фотоальбомов с особо ценными, известными и не очень памятниками архитектуры (хотя и это необходимо). Я говорю о проведении в жизнь целенаправленной политики, обеспечивающей полноценную жизнедеятельность этих городов как целостных объектов градостроительного наследия. Однако с сожалением следует констатировать, что в значительной части даже эти перечисленные населенные пункты утратили не только историческую пространственную структуру, но и большое количество исторических зданий, определяющих эту структуру и сохраняющих дух времени.

К настоящему времени большинство исторических городов России находится в заброшенном состоянии. Комитеты охраны исторического наследия в последние годы занимались скорее констатацией утрат, в лучшем случае - выбиванием бюджетных денег на реставрацию объектов и разработку проектов их зон охраны. Вместо того, чтобы заниматься разработкой проектов, обосновывающих территории исторических поселений, как целостных объектов, обладающих уникальной исторической средой, выявлением их градообразующих и градоформирующих параметров, имеющих наиважнейшее значение памятников для городов и дающих возможность городам активно и грамотно включать эти территории в современный жизненный цикл.

Подводя итог охраны наследия почти столетнего периода, начиная с 30-х годов прошлого века, можно констатировать следующие произошедшие явления:

- 1) утрату многих ценнейших образцов градостроительного искусства;
- 2) утрату социальной индивидуальности поселений;
- 3) активизацию процесса стагнации поселений, особенно малых;
- 4) агрессивное социальное невежество.

Не буду называть причин этих негативных явлений, которые усугубились вследствие скоропалительного приведения в жизнь ряда статей Земельного и Градостроительного кодексов Российской Федерации. В исторических городах это уже привело к безвозвратным утратам, как отдельных рядовых исторических объектов, так и самого ценного - остатков исторической городской среды. Говорю это с уверенностью потому, что более чем за двадцать лет действия Закона «Об охране и использовании памятников истории и культуры» сложилась ситуация, при которой во многих городах отсутствуют не только обоснованные проекты охранных зон, но и полноценные историко-культурные опорные планы. А значительная часть имеющихся проектов зон охраны является профанацией самой идеи охраны исторического наследия, так как формирует неопределенные «объединенные» (групповые) зоны охраны, обрекающие массовую историческую застройку, расположенную в этих зонах на выморачивание.

От проекта зон охраны к правовому зонированию

С сожалением следует признать, что суть проектов зон охраны - в запрете на всякую градостроительную и хозяйственную деятельность в ее границах и, следовательно, в изоляции значительных территорий городов от жизненных процессов. Перенос методов охраны движимых объектов культурного наследия на объекты недвижимости, превращающих эти объекты в «склепы истории», - результат непонимания механизма «жизни» архитектурного объекта, тем более города, способного существовать столетия, пока в нем идет активный жизненный процесс. Это не голословное заключение,

примеров можно привести множество.

Обратимся к Земельному Кодексу. Приведу в качестве примера влияние Кодекса на историческое наследие. Пункт 2 статьи 6 дает определение земельного участка как объекта земельных отношений: «часть поверхности земли... границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке». Далее говорится, что он может быть делимым и неделимым. Реализация данного положения без разработанного на основании утвержденных историко-культурных опорных планов правового зонирования в зонах исторического наследия может привести и уже приводит к невосполнимым утратам, как отдельных объектов, так и исторической среды. **Именно сохранение среды является наиболее сложной и важной задачей. Именно историческая среда - то наиболее ценное, что сохраняет историко-социальную сущность населенного пункта, уникальность его социокультурного пространства.** Основной целью на новом этапе должно стать сохранение именно этой самобытности и уникальности каждого населенного пункта. Здесь важно ответить на ряд вопросов: в каких границах ее сохранять или воссоздавать; есть ли в этом необходимость; не окажутся ли эти территории инородными в контексте современного города?

Поднимая вопрос о границах охранных зон, невольно отмечаешь, что немногие населенные пункты имеют юридически закрепленные административные границы. Но ни в одном историческом населенном пункте нет юридически закрепленных границ зон охраны. Возможно, это следует рассматривать как благо, так как определяются эти границы в проектах зон охраны большей частью без четко выстроенного обоснования и проходят по телу застройки, странным образом относя одну часть улицы или здания к зоне охраны, а другую «выводя» из этого регламента. Но даже улица, чаще всего, является случайным «Рубиконом» между охраняемой и неохраняемой территориями города. В этом нет ничего удивительного. Это закономерное следствие того, что более чем за двадцатилетний период существования Законов 1976 и 1978 гг. «Об охране и использовании памятников истории и культуры» и За-

кона 2002 г. № 73-ФЗ так и не создано нормативной базы, четко регламентирующей процесс подготовки, состав, процедуру согласования и утверждения проектной документации по использованию памятников архитектуры и градостроительства. Вряд ли в качестве такого документа следует рассматривать «Рекомендации» середины 70-х годов и «Методические рекомендации» начала 90-х годов прошлого века. Только в 2013 году появились «Методические рекомендации оценки историко-культурной ценности поселения. Применение критериев историкокультурной ценности поселения в оценке недвижимости, расположенной в границах исторического поселения», цель которых - обоснованное выявление и установление границ исторических поселений.

Вот почему ключевым сегодня является вопрос о влиянии Федерального закона «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», Земельного кодекса Российской Федерации, Градостроительного кодекса Российской Федерации и др. на процесс охраны и использования памятников архитектуры и градостроительства - исторических поселений. То есть, наиболее актуальным сегодня является проведение аналитических исследований по выявлению и фактическому состоянию исторической среды поселений, предмета охраны и границ исторических поселений согласно перечню, приведенному в указанных Методических рекомендациях.

С уменьшением числа средовой застройки в крупных исторических поселениях в настоящее время возникает интерес к сохранившимся в малых исторических городах объектам, ранее относимым к рядовой застройке. В процессе сноса таковой в крупных городах ранее слабо изученные образцы неординарной, выполненной не всегда по законам высокой архитектуры застройки в малых городах стали все больше привлекать внимание исследователей и обывателей.

Сохранившиеся не только элементы градостроительных планов XVI-XIX вв. малые исторические поселения представляют огромный интерес для изу-

чения процессов архитектурной трансформации «образцов» в удобно понимаемые примеры.

Проблема совершенствования градостроительной политики государства в отношении исторической застройки регулярно становится предметом рассмотрения на высшем уровне. 25 сентября 2012 г. она была рассмотрена на заседании Совета по культуре и искусству при Президенте Российской Федерации, по итогам которого была дано поручение Президента Российской Федерации от 11 октября 2012 г. № Пр-2705, предусматривающее осуществление комплекса мероприятий по сохранению и развитию исторических поселений, защите культурно-исторических городских и природных ландшафтов и установлению особого порядка регулирования градостроительной деятельности на территории исторических поселений.

В соответствии с данным поручением Федеральным законом от 12 ноября 2012 г. № 179-ФЗ были внесены изменения в Федеральный закон от 25 июня 2002 г. «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» и Градостроительный кодекс Российской Федерации, направленные на сохранение исторической застройки и регулирование градостроительной деятельности в исторических поселениях. В 2013 - начале 2014 гг. разработаны нормативные правовые акты, подлежащие утверждению в соответствии с данным федеральным законом:

1. Постановление Правительства Российской Федерации от 28 ноября 2013 г. № 1095 «Об утверждении требований к определению границ территории исторического поселения».

2. Приказ Минкультуры России от 27 марта 2014 г. № 534 «Об утверждении Порядка включения населенного пункта в перечень исторических поселений федерального значения, утверждения его предмета охраны и границ территории».

3. Приказ Минкультуры России от 31 июля 2013 г. № 1063 «Об утверждении положения о порядке согласования проектов правил землепользова-

ния и застройки, подготовленных применительно к территориям исторических поселений регионального значения».

4. Приказ Минкультуры России от 31 июля 2013 г. № 1062 «Об утверждении положения о порядке согласования проектов планировки территорий, подготовленных применительно к территориям исторических поселений федерального значения».

5. Приказ Минрегиона России от 26 марта 2014 г. № 87 «О внесении изменений в приказ Министерства регионального развития Российской Федерации от 27 февраля 2012 г. № 69 «Об утверждении порядка согласования проектов документов территориального планирования муниципальных образований, состава и порядка работы согласительной комиссии при согласовании проектов документов территориального планирования муниципальных образований».

В то же время формирующаяся правоприменительная практика показала необходимость дальнейшего совершенствования законодательного и нормативного регулирования вопросов сохранения и устойчивого развития исторических поселений, финансового обеспечения этой деятельности, методического руководства процессом разработки документации, необходимой для утверждения предметов охраны исторических поселений, утверждения границ их территории и градостроительных регламентов в указанных границах, а также повышения интенсивности и качества разработки такой документации.

Размышляя о сохранении исторической среды, надо понимать: в большинстве случаев мы столкнемся с проблемой ее воссоздания, что повлечет за собой необходимость воссоздания утраченных объектов, и тогда встанет вопрос о статусе этих объектов. Говоря о просчетах в политике развития исторических городов и поселений, надо признать, что именно из-за проектов охранных зон (в транскрипции законов 1976 и 1978 гг.) историческая застройка сегодня находится в предаварийном состоянии. Это еще одно подтверждение некорректности зон охраны по отношению к исторической среде

как следствие ошибочности определения подходов к охране крупного территориального недвижимого исторического наследия. Игнорируется сам факт развития населенного пункта и происходящих в нем изменений. За последние десятилетия мы, вследствие действующей политики охраны памятников, только на территории Ярославской области утратили более 60% исторических объектов, а с ними - и историческую среду большого количества городов и поселков. За последние 10 лет пришли в упадок такие памятники федерального значения, как Петропавловский парк в г. Ярославле, на территории которого три гражданских здания середины XV-XIX вв. находятся в состоянии руин; Спасо-Геннадьевский монастырь в Любимском районе Ярославской области; усадьба Олениных «Приютино» Всеволожского района Ленинградской области (где любил бывать А.С. Пушкин и где подолгу жил баснописец Крылов); сам город Всеволожск; усадьба «Тарханы». Список этот можно продолжать и продолжать.

Приведу еще несколько примеров. Исторический центр города Ростова Великого уже к началу 90-х годов прошлого века находился в состоянии стагнации. Поселок городского типа Старая Ладога в результате реализации генерального плана, разработанного в конце 90-х годов, может полностью утратить историческую структуру. В обоих населенных пунктах генеральные планы разработаны с учетом требований охранного зонирования, не позволяющего рассматривать их историческую среду как градообразующий, следовательно, экономический фактор. Привнесенная на территорию Ростова Великого в 60-70 годы прошлого века промышленность мало что дала не только исторической части города, но его социально-экономической стабильности. Следовательно, необоснованное внедрение производственного комплекса в историческое поселение не может рассматриваться как средство его устойчивого развития при том, что историческая часть города, как правило, исключается из активных градостроительных процессов. Но город или село - это живой организм с определенными законами развития. Их нельзя превращать в место массового «захоронения», где в качестве погребаемых

выступают различные объекты материальной культуры. Ведь речь идет об объектах, которые суть результат градостроительной деятельности поколений; об объектах, призванных удовлетворять бытовые и социальные требования человека в конкретный отрезок времени. Город не может развиваться, не имея градообразующих объектов, искусственное выведение исторических объектов из категории градообразующих приводило к необходимости размещения в них промышленных предприятий, мало отвечающих реальным ресурсам городов.

Это не означает, что промышленности в этих городах не должно быть. Я утверждаю: рассмотрение памятников архитектуры как ресурса и вовлечение их в современный процесс развития городов создаст условия для привлечения инвестиций и формирования новой социально-экономической политики развития. Именно такой подход был заложен в федеральную целевую программу «Сохранение и развитие архитектуры исторических городов», разработанную специалистами Госстроя и института ИНРЕКОН в 2001 году, возродить которую в современный момент времени необходимо самым срочным образом. Хочется перечислить некоторые ключевые мероприятия, входящие в состав Программы:

- установление границ исторических территорий и их юридическое закрепление с разработкой системы ограничений, требований и привилегий по реконструкции и использованию исторических территорий;
- разработка градостроительной и проектной документации, учитывающей такие ресурсы как территории историко-культурного наследия, функционального, хозяйственного назначения и естественный природно-ландшафтный потенциал;
- сохранение и восстановление исторического силуэта городов, гармонизация восприятия современных и исторических районов в их объемно-пространственном единстве с окружающим ландшафтом;
- разработка и реализация пилотных проектов комплексной реконструкции кварталов исторической застройки;

- реконструкция с изменением функционального назначения исторических производственных построек, утративших свое назначение;
- развитие инженерно-транспортных систем.

Это только малая доля мероприятий, заложенных в Программе, цель которой к 2010 году добиться стабилизации социально-экономического состояния как первого этапа возрождения для начала устойчивого развития исторических городов.

Только ли традиционные объекты культурного наследия (далее - ОКН) или исторические поселения, а возможно исторические системы расселения, охватывающие значительные территории в ряде регионов России? Правомерен и другой вопрос: а может ли наследие рассматриваться в качестве ресурса, то есть некоего используемого, расходуемого и истощаемого запаса, рассматриваемого в качестве источника доходов, и что это может дать самому наследию как ресурсу?

Если наследие признается ресурсом, то оно должно быть приравнено к градообразующему фактору, который играет в территориальном планировании важнейшую роль. И возникает другой вопрос, а каким образом сегодня историкокультурное наследие учитывается в обосновании стратегического развития территорий и поселений?

Территориальное планирование осуществляется в соответствии с действующим законодательством, «Градостроительным кодексом» № 190-ФЗ от 24.12.2004 г. (далее - ГрК), предусматривающим три уровня документов.

Внимательное прочтение ГрК показывает, что содержание документов территориального планирования всех уровней в части учета объектов культурного наследия на всех уровнях идентично. Это заложено основными принципами законодательства о градостроительной деятельности (ст.2 № 190-ФЗ).

В действующем законодательстве ОКН трактуются, практически, как штучные объекты недвижимости, ценность которых обуславливает степень их учета и системы обременений при осуществлении хозяйственной и градо-

строительной деятельности на территориях в различной степени удаленности от ОКН. В этой ситуации учет ОКН осуществляется путем отображения этих объектов на схемах территориального планирования.

Совершенно очевидно, что принятый механический учет ОКН не приемлем для документов уровня Российской Федерации и субъектов Российской Федерации, так как он не отражает истинной картины ценности территорий, на которых расположено большое количество ОКН и исторической застройки. Это первое.

Второе, такой подход полностью игнорирует крупный и самый ценный «объект культурного наследия» - историческое поселение. Да, в законе историческое поселение не рассматривается в качестве объекта культурного наследия, а ведь, по сути, оно является крупным территориальным объектом культурного наследия.

В этом плане следует сказать о другом проблемном объекте, введенном Законом - «Достопримечательное место» (далее - ДМ). Проблемным в силу того, что, в Российской Федерации на сегодняшний день из-за неточности формулировки, раскрывающей суть ДМ, возникают споры и разночтения. Такая ситуация мало способствует появлению в России, особенно в городской среде, грамотно выявленных территорий достопримечательных мест. Такая же ситуация сложилась и с выявлением и установлением территорий исторических поселений. Неопределенность с наличием ИП и сохранение сложившихся принципов сохранения историко-культурного наследия в виде формирования зон охраны, уже привела в ряде поселений к разрушению духа Места. А именно к стагнации исторических поселений; утрате целостности и достоверности исторической среды поселений; фиксации исторической застройки в качестве ветхой и аварийной (каковой она является по факту физического износа), подлежащей ликвидации; утрате инвестиционной привлекательности поселений; отсутствию мотивации у населения к сохранению и бережной эксплуатации ОКН и исторической среды.

В сложившейся ситуации следует признать наследие в качестве ресур-

са, отнеся недвижимое наследие к градообразующему фактору и заявить, что создается новая градообразующая отрасль, о которой необходимо собрать наиболее полную информацию подтверждающую возможность и перспективность «разработки» этого ресурса и развития поселения в котором этот ресурс обнаружен.

В этой связи возникшая тема «наследие - источник дохода» не должна быть понята как прямая продажа недвижимых ОКН, хотя предполагается именно это. Если принимается гипотеза эволюционного развития поселения, то ОКН следует рассматривать как реальный экономический потенциал, как основные фонды поселений, некую «социальную категорию, тесно связанную с национальным богатством»¹. Иначе - ресурс, который требует обязательного сохранения и бережного использования на благо всех народов Российской Федерации, современных и будущих поколений.

Итак: «может ли наследие рассматриваться в качестве ресурса, то есть некоего используемого и расходуемого запаса, рассматриваемого в качестве источника доходов, и что это может дать самому наследию?»

Ресурсы, в частности природные, всегда рассматривались как один из **градообразующих факторов (в отличие от градоформирующих)**, используемых для удовлетворения материальных и культурных потребностей общества. И, в этой связи, может ли историко-культурное наследие быть признано реальным ресурсом, оказывающим влияние не только на экономическое развитие отдельных поселений, территорий, регионов и страны, но и, что наиболее ценно, на формирование гражданского общества?

В таком ракурсе наследие рассматривается впервые. Так как, начиная с 80-х годов (с момента опубликования ЦНИИП градостроительства работы «Методические указания об использовании памятников истории и культуры как градоформирующих факторов при разработке генеральных планов и проектов детальной планировки городов») ОКН рассматривались исключительно как обременяющий фактор, влияющий на градостроительные процессы в

той части города, на территории которой они выявлены, но не как объект-ресурс города, способный дать импульс его социально-экономическому развитию.

В действующем федеральном законе № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия...» понятие «градоформирующие объекты» применено к «предметам охраны» исторических поселений (ч.2 ст. 59 № 73-ФЗ). В этой связи понятие «градоформирующие» рассматривается как признак историко-культурного ресурса поселения, представляющего сложную систему условных объектов жизнедеятельности, градостроительной деятельности и интеллектуального интереса. Каждый уровень рассмотрения предполагает выполнение определенных поисковых работ. На уровне «город как объект интеллектуального интереса» осуществляется выявление достоверной информации об ОКН и историческом поселении, обладающем градоформирующими или градообразующими качествами.

Таким образом, говоря о ресурсах применительно к историко-культурному наследию, следует понимать, что речь идет о крупных территориях, обладающих признаками объекта культурного наследия - исторических поселениях.

Важность и актуальность признания этого объекта ресурсом, подтверждает негативная градостроительная практика, практически «списавшая» исторические поселения из активного процесса жизнедеятельности, определив их как моногорода, требующие скорейшей реконструкции их экономической базы, способной вывести из состояния стагнации. При этом, богатейшее историческое наследие многих из них никоим образом не рассматривается в качестве возможного ресурса, способного оживить их экономику и стимулировать позитивное социально-экономическое развитие. А ведь речь идет о довольно большом количестве городов, обладающих признаками исторических поселений.

Прогнозная структура развития поселения должна исходить из возможности эволюционного развития градообразующего комплекса. Следова-

тельно, должна быть выстроена гипотеза устойчивого развития исторического поселения.

Градостроительным кодексом установлено, что объекты наследия должны учитываться при осуществлении градостроительной и иной хозяйственной деятельности в качестве «обременяющего» фактора и только. Но думаю, что данный подход недостаточно отражает фактическую значимость наследия, представляющего накопленную веками материальную, эстетическую, художественную и иную ценность, заключенную в градообразующем и градоформирующем кодах. То есть, фактически, речь идет о ресурсах антропогенного происхождения.

По аналогии с природными ресурсами, ресурсы наследия конечны, о чем свидетельствует высокая степень физического износа ОКН, а квалификация их как ветхого и аварийного фонда, провоцирует плановый снос, т.е. фактическое уничтожение исторической среды поселения, его фоновой застройки. Это равноценно уничтожению самого исторического поселения, утрата которого, чревата многими негативными последствиями социального и культурного характера. Еще сложнее ситуация складывается с исторической градостроительной планировочной структурой, перепланировка, изменение трассировки и габаритов исторических улиц которых закладываются в документах территориального планирования - схемах и генеральных планах. Все эти действия уничтожают историческую достоверность поселения, временной цикл его развития, что равносильно невозполнимой утрате этого уникального ресурса. В этом и сходство, и различие природного и антропогенного ресурсов.

Так утрата природных ресурсов, грозящая серьезными негативными последствиями в окружающей среде, экономике и опосредовано в социальной сфере, побуждает к поиску альтернативных ресурсов, что может положительно отразиться на имидже государства. Иное дело утрата историко-культурного наследия, которая приводит к «обезличенности» государства, к потере возможности быть идентифицированным в мировом культурном про-

странстве. И искать альтернативу бессмысленно. Ее не может быть. Утрата историко-культурного наследия в виде утраты исторических поселений - самый трагичный вид утрат, влекущий безвозвратную потерю идентификационного кода государства. Воссоздание таких крупных объектов наследия - невероятно сложный и длительный процесс, результаты которого сомнительны, так как это новоделы, и как бы хорошо они не были исполнены, достоверность в этом случае утрачена и поселение, в котором произошли такие процессы, безвозвратно теряет свой градоформирующий код. Вот почему использование историко-культурных ресурсов требует взвешенных и обоснованных решений по их функциональному назначению, методам их использования и эксплуатации.

Таким образом, трактуя понятие ресурс как ценность, запасы можно однозначно отнести к ресурсам историческую средовую застройку, историческую планировочную структуру, историческую среду поселений, занимающих кое-где до 60% их территории.

Такой подход к наследию позволит основательно «встроиться» в процесс территориального планирования и занять свою нишу в правовом поле этого процесса. В этих целях следует определить и установить границы этих ресурсных территорий и «объем» имеющихся ресурсов (предметы охраны).

Следует отметить, что в 2012 году Федеральным законом № 179-ФЗ были внесены поправки в ряд статей Закона «Об объектах культурного наследия.» в части уточнения понятия «историческое поселение». Было введено понятие «предмет охраны исторического поселения», включающий шесть показателей - исторически ценные градоформирующие объекты, планировочная структура, объемно-пространственная структура, композиция и силуэт застройки, соотношения между различными городскими пространствами, композиционно-видовые связи.

Таким образом, вопрос о фактической идентификации исторического поселения и возможности осуществления в нем градостроительной деятельности решается путем установления границ ИП. Только выявление предмета

охраны ИП позволяет обосновано установить границы этого крупного территориального «объекта культурно-исторического наследия» и воспользоваться этими данными для выработки предложений, как по сохранению, так и по наиболее рациональному их использованию, развитию самих поселений. И таким образом позволит историческим поселениям встраиваться в процесс территориального планирования в качестве неотъемлемой части, тем самым решая вопрос с градостроительными проблемами охраны и развития историко-культурного наследия.

Говоря «градостроительные проблемы охраны наследия» следует понимать, что они возникают при осуществлении градостроительной деятельности, которая определена как «деятельность по развитию территорий, в том числе городов и иных поселений, осуществляемая в виде территориального планирования, градостроительного зонирования, планировки территорий...». Эта деятельность должна базироваться на сведениях об историко-культурном ресурсе, включающем ценность, качество, объемы и иные показатели, как на градообразующей, так и на градоформирующей данности.

Сегодня Градостроительный кодекс требует только отображать границы объектов культурного наследия и зон их охраны, и учитывать интересы сохранения ОКН при размещении объектов капитального строительства. Разница существенная. В таком контексте ОКН рассматривается как обременение, мешающее развитию поселения и, конечно же, привлечению инвестиций, представляется как тормоз «прогресса». Вместо того, что бы рассматривать ОКН как мощный ресурс, придающий поселению большую привлекательность за счет уникальности - фактора для инвестиций, устойчивого элемента эволюционного развития поселения и территорий.

Таким образом, выявилось сразу два уровня градостроительных проблем, связанных: с идентификацией - принадлежностью к «наследию как ресурсу»; с отображением этого ресурса на схемах территориального планирования всех уровней с целью его учета.

Сегодня на территории Российской Федерации 1165 поселений (город-

ские, сельские поселения и городские округа), условно отнесенные к историческим поселениям. Наибольшее количество их сконцентрировано на территории Центрального федерального округа (ЦФО) - 222, Приволжского федерального округа (ПФО) - 128 и Северо-Западного федерального округа (СЗФО) - 95. В остальных округах поселения, сформированные до конца первой половины XX века, распределились следующим образом: Уральский федеральный округ (УФО) - 64, Южный федеральный округ (ЮФО) - 33, Северо-Кавказский федеральный округ (СКФО) - 38, Сибирский федеральный округ (СФО) - 48, Дальневосточный федеральный округ (ДВФО) - 32, Крымский федеральный округ (КФО) - 22.

Одна из наиболее очевидных градостроительных проблем сохранения исторических поселений заключается в отсутствии четко установленных границ указанных объектов и отсюда сложности «интеграции» объектов в схемы территориального планирования. Установление границ исторического поселения позволит упорядочить и систематизировать эти поселения за счет **создания информационной базы в виде единого государственного реестра исторических поселений**. Данный реестр формируется путем составления паспортов исторических поселений, включающих данные о домовладениях, элементах исторической застройки, историческом планировочном каркасе, ОКН и других данных, отображающих ценность территории в установленных границах.

Однако нельзя так упрощать процесс взаимосвязанного развития поселения как целостной пространственно-планировочной и социально-экономической структуры, в составе которой два различных по качеству поселения - историческое и современное. Сложность градостроительной проблемы заключается в выработке решений, в основе которых заложено градобразующее и градоформирующее значение исторического поселения, его градостроительный код - планировочный каркас, объемно-пространственное решение, система общественных пространств и многое другое. Выработка планировочных решений на базе обоснованных функциональных, позволит

выстроить и модель социально-экономического развития поселения.

Исторические поселения нужны человеку для определения своего места в Мире, для его нравственной самодисциплины и устойчивости. За этим кроется историческая связь времен, укорененность человека в родной земле и, в конечном счете, любовь к Родине. Можно уверенно говорить о том, что внедрение такой государственной политики относительно наследия даст следующие позитивные последствия:

- раскроет индивидуальность поселений;
- увеличит значимость поселений в глазах всего сообщества, его жизнеспособность и конкурентоспособность перед другими поселениями;
- увеличит его инвестиционную привлекательность и создаст рабочие места;
- создаст условия для формирования гражданского общества, без которого страна как независимое государство является утопией.

Таким образом, говоря о наследии как ресурсе, следует сказать об исторической застройке, исторической среде как накопителях и «хранилищах» ценного наследия, его пространственно-планировочной структуры и генетического кода поселения. Именно к этому ресурсу необходимо более бережное отношение, как в целях недопущения его утраты, так и возможности дальнейшего развития. Для этого необходимо установить требования по гармоничному «взаимодействию» общества с городской исторической средой.

Глава II. КРАТКАЯ ПРИРОДНО-КЛИМАТИЧЕСКАЯ И ЭКОНОМИЧЕСКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ГОРОДА КАЗАНИ

2.1. Географическое положение

Казань - столица Республики Татарстан один из крупных экономических, научных, культурных центров и древних городов нашей страны. Расположена на большой реке Волге.

Стоящая, как и вечный Рим, на семи холмах, Казань - столица древнего народа и древней страны. Расположенная ныне волей судеб чуть ли не в самом сердце современной России, лежащая всего лишь в восьмистах километрах к востоку от Москвы, Казань является столицей самобытного народа и многонациональной республики, существующей и сегодня между Волгой и Уралом. У этого народа - собственный язык, своя культура, собственные вековые традиции и праздники, своя вера, но прошлое и настоящее его самым драматическим и порой роковым образом переплетается с историей и будущностью России. Этот народ - казанские татары, страна эта - Татарстан.

«Казан» по-татарски значит «котел». Место расположения города напоминает котловину, котел. По другой версии, согласно легенде один из ханов обронил здесь в струи Казанки свой котел, поэтому и место стало называться в народе «местом котла».

Казань - город с весьма выгодным географическим положением, издавна был торговым посредником между Востоком и Западом и сегодня играет все большую роль в политических, экономических и международных связях. Географические координаты: 55°47' с. ш. 49°06' в. д. (G) (O) (координаты так называемого «нулевого километра»). В городе действует московское время, часовой пояс — UTC+4[8]. Астрономический полдень в Казани наступает на 46 минут раньше, чем в Москве.

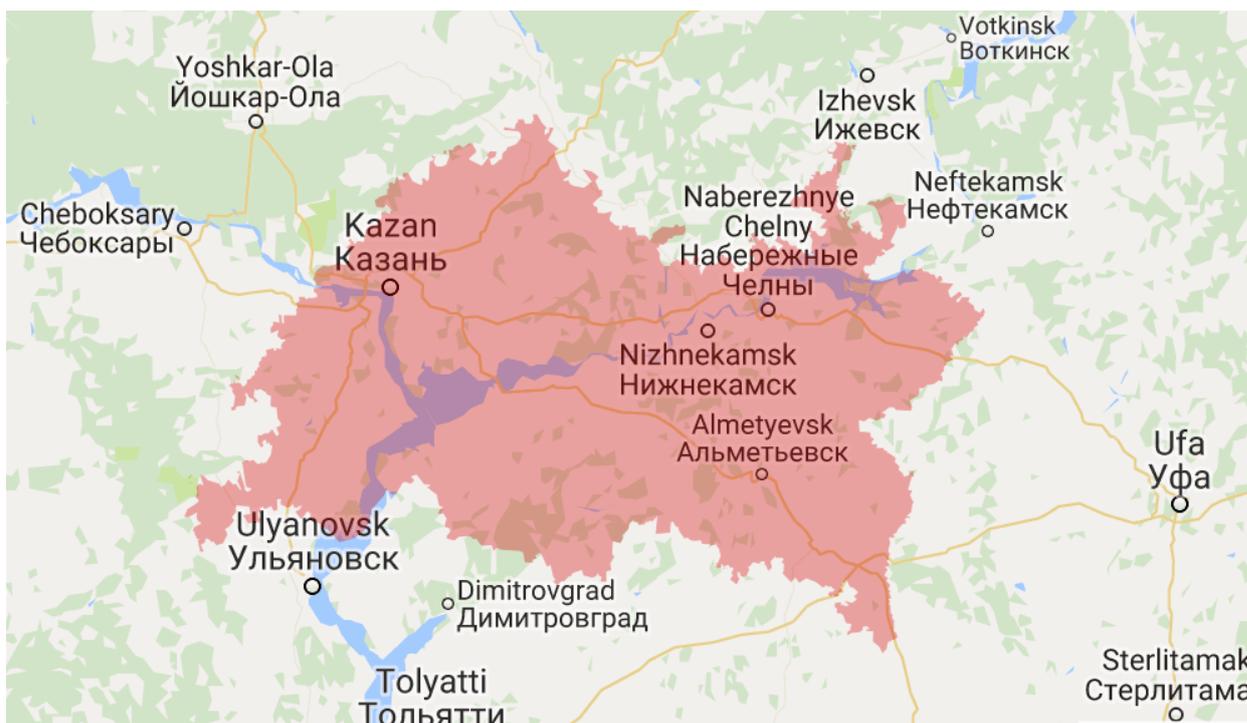


Рисунок 1 – Месторасположение г. Казани на карте Республики Татарстан

Протяжённость города с севера на юг — 29 км, с запада на восток — 31 км. Город в западной, центральной и юго-западной части выходит на реку Волгу на протяжении около 15 км (рис. 2). В Казани имеется один мост через Волгу — у крайней западной границы территории города. Река Казанка протекает с северо-востока на запад через середину города и делит Казань на две соизмеримые по территории части — историческую к югу от реки и более новую заречную к северу. Две части города связаны пятью дамбами и мостами, а также линией метрополитена.

2.2. Административное устройство Казани

Муниципальное образование город Казань подразделяется на имеющие администрации 7 административных районов:

- 1 — Авиастроительный
- 2 — Вахитовский
- 3 — Кировский
- 4 — Московский
- 5 — Ново-Савиновский

6 — Приволжский

7 — Советский

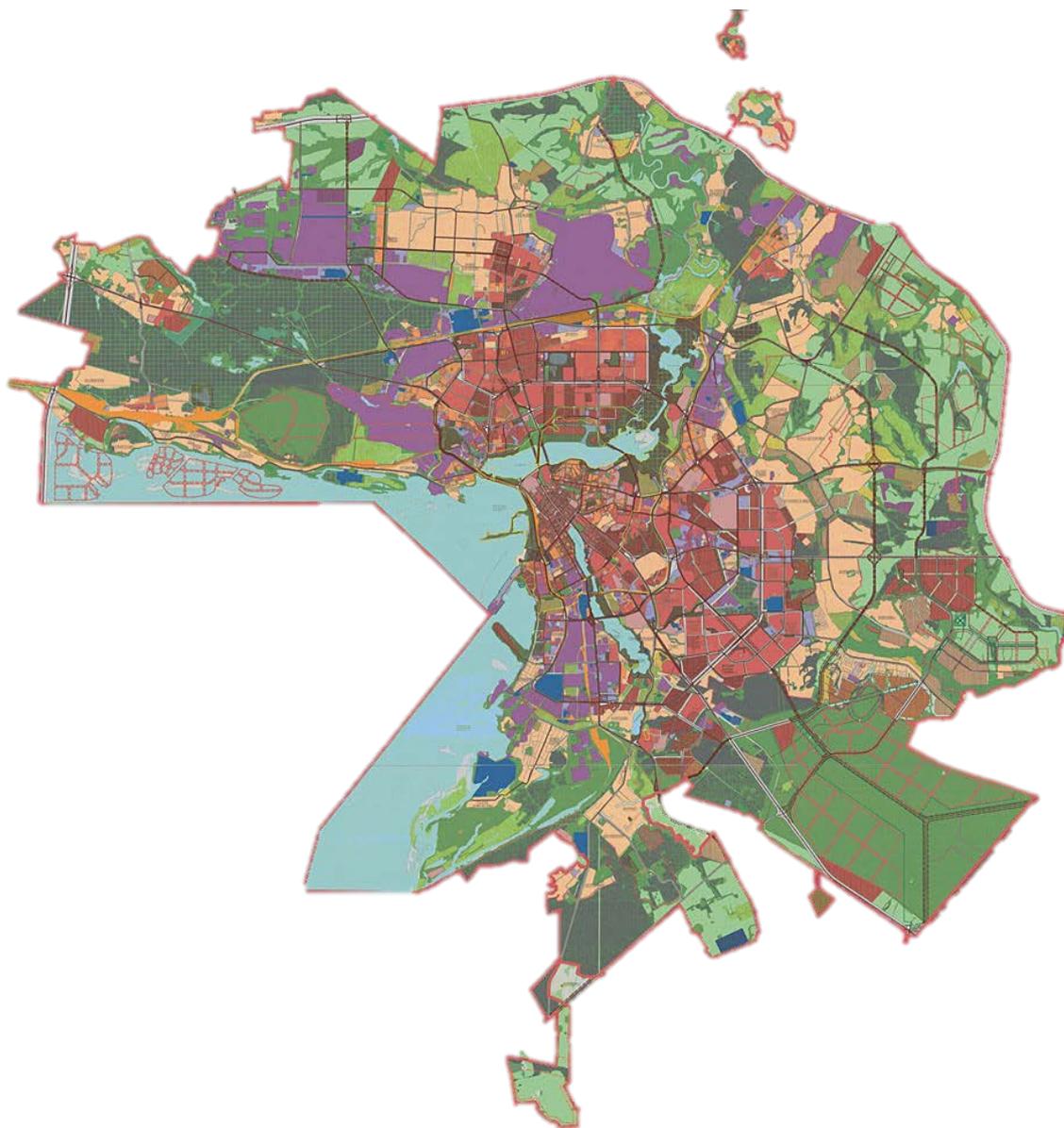


Рисунок 2 – Карта города Казани

С конца 2010 года объединены администрации следующих районов:
Ново-Савиновский и Авиастроительный (на базе Ново-Савиновской администрации) Приволжский и Вахитовский (на базе Приволжской администрации) Московский и Кировский (на базе Кировской администрации)

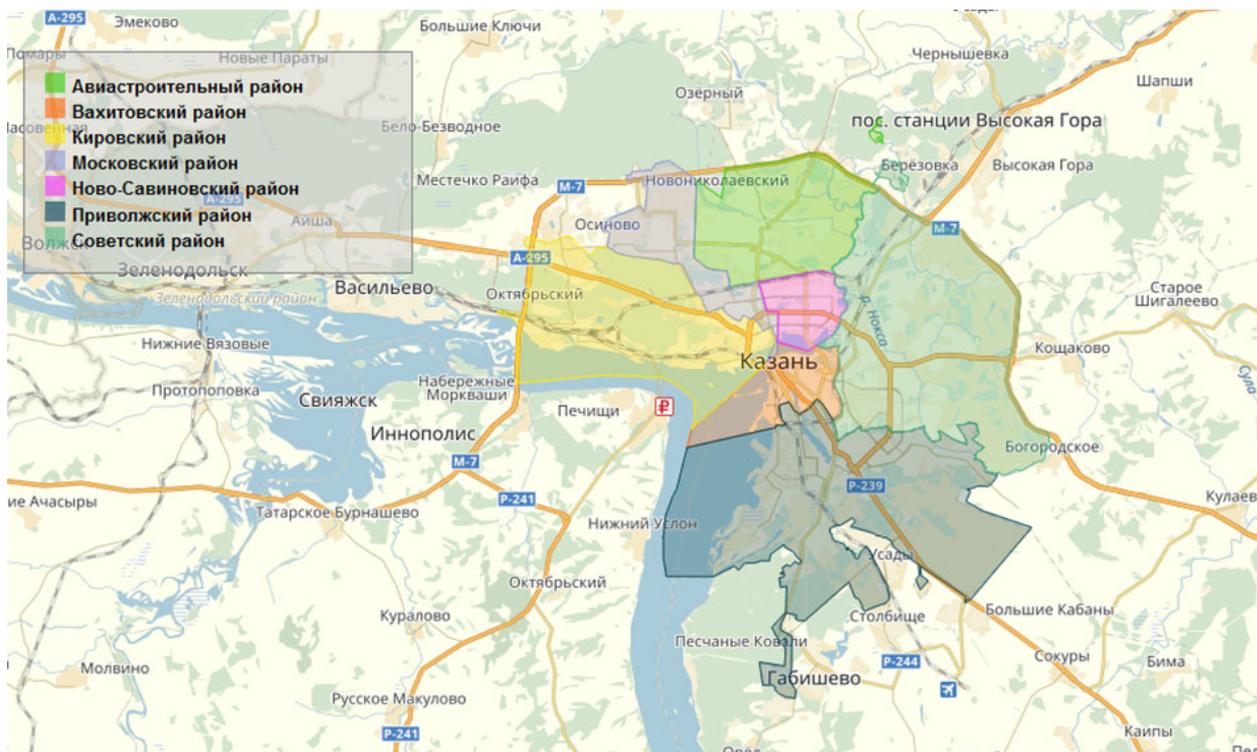


Рисунок 3 – Административное деление города Казани

Каждый из районов делится на несколько не имеющих администраций учётных жилых комплексов. В периферийных посёлках организованы органы местного самоуправления. Крупнейшим по территории районом является Приволжский, наибольшим по численности населения — Советский, наименьшим по территории и самым плотнонаселённым — Ново-Савиновский, наименьшим по численности населения — Вахитовский. Два района имеют крупные периферийные посёлки-эксклавы — Советский (посёлок Дербышки) и Кировский (посёлок Юдино).

2.3. Климат

Климат Казани — умеренно-континентальный, сильные морозы и палящая жара редки и не характерны для города. Наиболее частыми ветрами являются южный и западный, штиль бывает в среднем 13 дней в году. Снежный покров умеренный, достигает своей максимальной высоты в феврале и марте — 38 см. Количество ясных, облачных и пасмурных дней в году — 40, 169 и 149 соответственно. Наиболее облачным месяцем является ноябрь, наименее облачные — июль и август. Осенью и весной бывают туманы, всего 16 дней в году. Средняя температура летом +17...20 °С, зимой — -9...12

°С. Продолжительная жара побила рекорд по температуре в июле, а затем и в августе 2010 года: 1 августа температура достигла +39,0 °С в тени[13]. Рекорд минимума был установлен 21 января 1942 года (-46,8 °С). Наибольшая возможная высота снежного покрова-150 сантиметров. Среднегодовая скорость ветра составляет 3,6 м/с, а влажность воздуха — 75 %. Погода с устойчивой положительной температурой устанавливается, в среднем, в конце марта — начале апреля, а с устойчивой средней температурой ниже нуля — в конце октября — начале ноября. Большая часть атмосферных осадков выпадает с июня по октябрь, максимум их приходится на июнь, а минимум — на март. В течение года среднее количество дней с осадками — около 197 (от 11 дней в мае до 24 дней в декабре). Самым дождливым месяцем был июнь 1978 года, когда выпало 217 мм осадков (при норме 70 мм). Самыми засушливыми месяцами были февраль 1984 года, август 1972 года и октябрь 1987 года, когда в Казани не наблюдалось осадков вообще. Нижняя облачность составляет 4,1 балла, общая облачность — 6,7 балла.

Таблица 1

Основные климатические показатели по месяцам

Показатель	Ян в.	Фе в.	Мар т	Ап р.	Ма й	Июн ь	Июл ь	Ав г.	Се н.	Окт .	Но- яб.	Дек .	Год
Абсолют- ный максимум, °С	4,5	5,2	14,0	29,5	33, 5	37,5	38,9	39, 0	32, 3	23,4	15,0	6,1	39,0
Средний максимум, °С	-7,2	-6,7	-0,2	10,2	19, 0	23,6	25,5	22, 9	16, 3	8,1	-1	-5,8	8,7
Средняя температу- ра, °С	-10, 4	-10, 1	-3,9	5,5	13, 3	18,1	20,2	17, 6	11, 7	4,8	-3,4	-8,6	4,6
Средний минимум, °С	-13, 5	-13, 3	-7,2	1,7	8,3	13,4	15,5	13, 3	8,2	2,2	-5,6	-11, 4	1,0
Абсолютный мини- мум, °С	-46, 8	-39, 9	-31, 7	-25, 6	-6, 5	-1,4	2,6	1,6	-5, 4	-23, 4	-36, 6	-43, 9	-46, 8
Норма осадков, мм	41	34	33	30	41	63	67	59	52	53	46	43	562

2.4. Современный рельеф Казани и окрестностей

Казань расположена на левом, более пологом берегу Волги, в отличие от Чебоксар, Нижнего Новгорода, Ульяновска, Саратова, расположенных на правом, горном берегу. Левобережье Волги в окрестностях Казани является

очень интересным в геоморфологическом и историко-геологическом отношениях. Под Казанью имеются прекрасные места для отдыха и лечения, с сосновыми лесами и озёрами, каких нет на высоком правобережье, изрезанном глубокими оврагами и долинами малых рек и ручьёв. В отличие от городов и селений правобережья, в Казани волжские берега не подвержены таким отрицательным процессам, как обвалы, оползни, осыпи, здесь нет таких крутых подъёмов и спусков.

Долина Волги в районе Казани (как и почти на всём протяжении реки), резко асимметрична. Правый склон реки составляют высокие и крутые (местами отвесные, например, около сёл Печищи и Гребени Верхнеуслонского района) склоны возвышенного коренного берега, сложенные геологическими морскими отложениями пермской системы (возраст 250-300 млн. лет); от Волги эти отложения отделяются узким бичевником; левый склон долины составляет комплекс террас, а коренной берег отстоит далеко от реки и расположен восточнее р. Нокса (на нём расположены посёлки Вознесенское, Самосырово, Константиновка, Карьер, Нагорный).

Террасы располагаются на различной высоте над уровнем Волги и на различном удалении от неё.

Первая терраса, самая нижняя, называлась пойменной или заливной, покрывалась водой во время весеннего разлива, здесь произрастали прекрасные сенокосные луга. На ней было также много песчаных грив и ложбин, занятых озёрами, вытянутыми параллельно Волге или под небольшим углом к ней. Ныне, после заполнения Куйбышевского водохранилища в 1957 году, эта терраса полностью ушла под воду.

Вторая терраса, надпойменная или подлуговая. От пойменной террасы отделяется уступом, который в настоящее время отчётливо выражен лишь к западу от устья Казанки (от Адмиралтейской Слободы до пос. Красная Горка и далее – на запад до устья Илети). Восточнее устья Казанки – в Вахитовском и Приволжском районах, границу между первой и второй террасами определить трудно, так как здесь построены дамбы инженерной защиты города.

Наиболее узка эта терраса в западной части города (в районе пос. Аракчино – менее 1 км); по ней проложена железная дорога «Казань – Зеленодольск – Волжск». Местами вторая терраса «надстроена» на некоторую высоту эоловыми песками (то есть принесёнными ветром). Примером может служить Кизический холм с парком вблизи ДК Химиков. На этой же террасе расположена вся нижняя часть Казани к западу от улицы Баумана, Петербургской и Оренбургского тракта, включая систему озёр Кабан, которые представляют собой бывшую волжскую старицу, осложнённую карстом.

Третья терраса поднимается над второй ярко выраженным уступом, склоном. Её высота над уровнем моря 70-100 м, имеет слабый уклон. В пределах Казани её ширина 2-5 км. На поверхности этой террасы местами развита овражная сеть и рельеф её эрозионно-холмистый (пос. Старые Горки – отсюда название, Ометьево, Калуга), до революции многие улицы имели названия со словом «гора»: Первая Гора – Ульяновых, Вторая Гора – Волкова, Третья Гора – Калинина, Попова Гора – Тельмана).

Многие крупные современные автомагистрали проложены по днищам оврагов, прорезающих третью террасу (улицы Пушкина, Танковая, Ометьевская магистраль и др.).

Останцы третьей террасы в виде отдельных холмов можно встретить на поверхности второй, более низкой террасы. Примерами останцов высокой террасы могут служить Зилантова гора с расположенным на ней Успенским монастырём и возвышенность между озёрами Средний и Верхний Кабан с расположенными на ней коллективными садами.

В пределах Казани имеется также и четвёртая терраса, местами примыкающая к коренным левым склонам долины Волги. В рельефе граница между третьей и четвёртой террасами выражена слабо, её можно проследить в районе улиц Красная Позиция, Гвардейская и Аделя Кутуя. В настоящее время на поверхности четвёртой, самой древней террасы, расположен микрорайон Азино, конно-спортивный комплекс на месте старого аэропорта, верхняя

часть микрорайона Дербышки (в пределах Казани на большом протяжении четвёртая терраса отделяется от коренного берега долиной р. Нокса).

Образование террас волжского левобережья связано с чередованием периодов оледенений и межледниковий. Три ледниковых эпохи и три межледниковья сформировали комплекс из 4 террас. Татарстан не находился в зоне оледенения. Южная граница ледников проходила по территории Кировской области, а до территории нашей республики доходили лишь их талые воды.

Во время бурного таяния ледников талые воды углубляли речные долины, а когда климат становился более холодным, потоки ослабевали и происходил процесс заполнения углублённых речных долин рыхлыми песчано-глинистыми отложениями – образование террас. Все эти процессы происходили на фоне смещения русла Волги вправо, на запад, под действием сил вращения Земли.

Казань расположена далеко от пустынь, но здесь, как и в Каракумах и Сахаре, есть формы рельефа, созданные ветром – эоловые (от названия бога ветров Эола в греческой мифологии). Интенсивное перевевание песков волжских террас происходило в сухие межледниковые эпохи при климате намного холоднее современного. С помощью ветра образовались песчаные дюны на высокой волжской террасе в районе озера Лебяжье, а также в левобережье Казанки между сёлами Большие и Малые Дербышки. В современную, более тёплую и влажную эпоху, дюны были закреплены растительностью, главным образом сосновыми борами.

В Приказанье встречаются также и карстовые формы рельефа. Карстовый процесс связан с растворением лежащих под поверхностью земли слоёв гипса, известняка и других пород, образованием пустот и последующим провалом вышележащих слоёв.

Данные формы рельефа – карстовые воронки, имеются в лесном массиве между пос. Нагорный и микрорайоном Дербышки, глубина воронок составляет несколько десятков метров, в одной из них оборудован горнолыжный трамплин.

Более мелкие карстовые впадины имеются в районе посёлков Карававо, Царицыно, Мирный.

И в западном (Зеленодольский район) и в южном (Лаишевский район) Приказанье имеется немало крупных карстовых углублений, многие из них заполнились водой, образовав котловины озёр: Раифское, Ильинское, Основское, Русско-Марийские Ковали, Архиерейское, Заячье, Столбищенское, Моховое и другие, которые сегодня являются прекрасными местами отдыха.

2.5. Время и история образования. Структура улиц города

В Среднем Поволжье первые люди появились около ста тысяч лет назад. Двадцать тысяч лет назад из Зауралья и Сибири пришли финно-угорские племена - предки нынешних мари, мордвы и исчезнувшей народности меря. Ко второму тысячелетию до н.э., в эпоху бронзы, образовалось уже несколько десятков поселений древних обитателей на территории нынешней Казани. По сведениям А.Х. Халикова, такие поселения располагались севернее от сегодняшней улицы Подлужной. Шесть подобных стоянок было обнаружено у поселка Савинова, тринадцать - в современном Приволжском районе.

С севера и востока поселение защищал высокий обрыв, с запада - крутые склоны холма с речкой, а с юга - глубокий, поросший лесом и кустарником овраг. Казанские ученые определили, что это поселение дало начало городу Казани.

В начале 15 века Казань именовали Новым Булгаром - Булгар-аль-Джадид,- признавая за ней титул княжеского, столичного города

С середины 15 до середины 16 века Казань - столица Казанского ханства, город богатый и красивый, поражавший современников крепостью стен и великолепием дворцов и мечетей. Во второй половине 16-17 века Казань - столица востока России, центр обширной территории. В эти годы Кремль отстраивается в камне. Начинают строительство знаменитые псковские мастера - Постник Яковлев по прозвищу Барма (создатель Собора Василия Блаженного на Красной площади в Москве) и Иван Ширяй. Они построили в Кремле

Благовещенский собор и заложили некоторые другие постройки. Всего в Кремле в 17 веке было 5 квадратных проездных башен, 13 круглых дозорных, за крепостными стенами теснились постройки: 11 церквей, 2 монастыря, «Государев двор», дворец архиерея, жилые дома служилых людей и хозяйственные постройки. К Кремлю примыкал посад, также обнесенный стенами из дубовых срубов. Шумели в посадах рынки, звонили колокола на церквях и соборах, строился город, расширялись его границы.

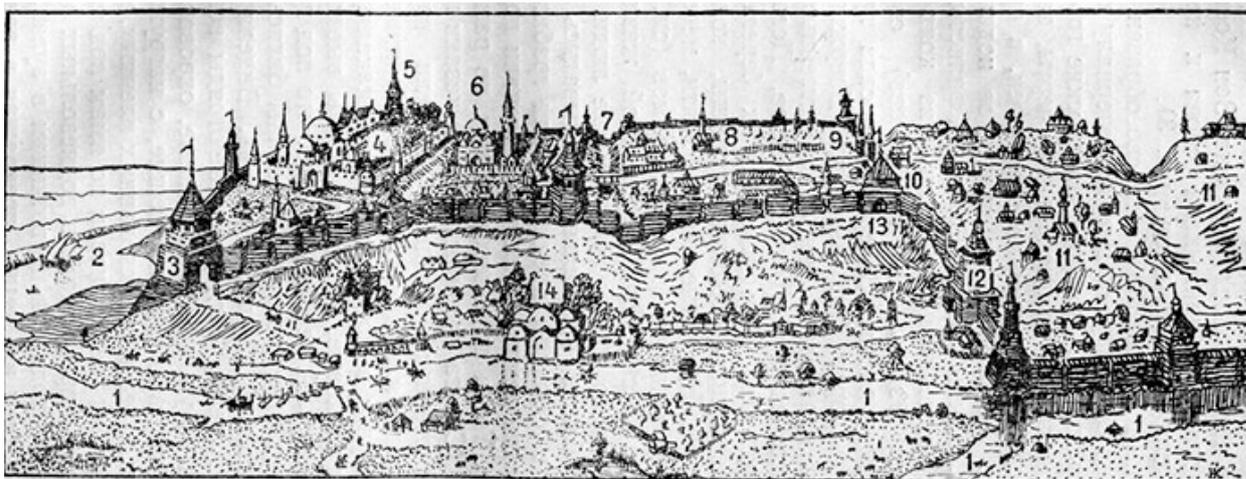


Рисунок 4- Казань в первой половине XVI века (реконструкция) Н.Ф.

Калинина

Казанский Кремль является уникальным архитектурным и историческим памятником, по праву причисленным к самым замечательным объектам мирового наследия. Уникальность Казанского Кремля состоит в целом ряде присущих лишь ему черт, ведь Казанский Кремль - это: единственный в мире действующий центр татарской государственной культуры и государственной власти; единственная сохранившаяся в Российской Федерации татарская крепость, в которой сбережены основы первоначальной градостроительной идеи: основы планировки, градостроительная композиция и функциональная организация архитектурных комплексов; итог исторического взаимодействия различных градостроительных и архитектурных культур: волжско-булгарской, золотоордынской, средневековой казанско-татарской, итальянской, русской и современной; наиболее северная точка распространения исламской культуры в мире и наиболее южная точка распространения памят-

ников псковско-новгородского строительного стиля в России; единственный в своем роде образец концептуального синтеза татарского и русского архитектурных стилей. Казанский Кремль прошел в своем многовековом развитии целый ряд исторических этапов, всегда оставаясь центром притяжения окружающего края.



Рисунок 5 – Аэрофотоснимок Казанского Кремля

Казанский Кремль - не единственная старинная городская крепость на берегах Волги, но лишь в Казани эта историческая цитадель представляет собой уникальный памятник ханского периода поволжской истории - единственную сохранившуюся татарскую крепость со следами первоначальной концепции городского строительства. При этом, однажды став духовным и административным ядром татарской столицы, Казанский Кремль никогда не терял своей градообразующей функции, на протяжении веков оказывая влияние на всю окружающую городскую застройку.

Вся жизнь Казани в 16 и 17 веках была жизнью военного лагеря. По кремлевским стенам днем и ночью ходили дозоры, крепость была окружена

наполненным водой рвом, мосты через него на ночь поднимались, тяжелые каменные ворота проезжих башен запирались, а ключи хранились у воеводы.

В 17 веке Казань не раз переживала лихие времена, была в самой гуще крестьянских волнений, восстаний нерусского населения, в 1654 - 1657 годах здесь свирепствовала чума, в 1672 и 1684 годах в огне больших пожаров сгорели целые кварталы и улицы. Однако к концу этого нелегкого века Казань не только восстановила разрушенное, но стала еще лучше, превратилась в крупный военно-административный центр России, а с 1708 года возглавила Казанскую губернию.

В восемнадцатом веке облик города стал меняться, ведь сейчас Казань была не только центр провинциальной губернии, а «Восточная столица», один из самых больших городов России. Ко второй половине 18 века Кремль был в основном отстроен в камне. Его окружали прямые и кривые, запутанные и короткие улицы и улочки посада. В городе и окрестностях размещались дворянские усадьбы с обширным хозяйством, вокруг Гостиного двора располагались купеческие дома, однако появлялись и приметы нового времени: первые мануфактуры и другие предприятия как казенные, государственные, так и частные; вокруг них строились рабочие слободы: Адмиралтейская, Суконная, Пороховая и др. В 60-е годы 18 века в состав города вошла Старо-Татарская слобода.

В 70-е годы 18 века Казань опять оказалась в эпицентре трагических событий и больших разрушений: здесь прокатилась кровавая колесница крестьянской войны под предводительством Емельяна Пугачева, новоявленного «императора Петра III». Отряды Пугачева заняли город, но крепость выдержала осаду и не сдалась. На Арском поле был последний бой, пугачевцы отступили, но большая часть Казани тогда сгорела.

При восстановлении города его застройка производилась впервые по утвержденному императрицей Екатериной II генеральному плану. Город, особенно центральная часть, отстраивалась в камне, улицы выпрямились, образовывались новые площади, возводились целые кварталы. Казань приобре-

тала свой неповторимый облик, в котором тесно переплетаются восточный и западный стили, различимы черты русской и болгарской архитектуры.

В 18 веке Казань приобретает еще одну важную функцию: просветительскую. В 1759 году здесь была открыта первая провинциальная гимназия России, находившаяся в ведении Московского университета, среди ее выпускников поэт Г. Державин, писатель С. Аксаков, гениальный математик Н. Лобачевский и многие другие. Тогда же в Казани строятся медресе (средние школы), где обучаются татарские дети. Ученики гимназии и духовного училища ежегодно давали для публики театральные представления, а с 1791 года в Казани действует постоянный театр. В течение первой половины 19 века город окончательно формируется как промышленный, торговый и культурный центр не только Поволжья, но и России. Здесь основаны крупные промышленные предприятия: завод братьев Крестовниковых, Пороховой завод, фабрично-заводское объединение братьев Алафузовых, механический завод Свешникова и др.

В 1804 году в Казани был открыт университет, который долгое время оставался самым восточным университетом России. Значение его в становлении российской науки огромно, в разные годы здесь работали ученые мирового уровня: Н.И. Лобачевский, И.М. Симонов, Н.Н. Зинин, А.М. Бутлеров и другие. За его студенческими скамьями в разные годы сидели выдающиеся люди России: Лев Толстой, писатель, композитор М. Балакирев, поэт В. Хлебников, писатель П. Мельников-Печерский, И.Н. Ульянов и В.И. Ульянов и многие другие.

Росту города способствовало его выгодное расположение. Ежегодно проводилась большая торговая ярмарка, возводился судоверфь, крупные мануфактуры. В начале XIX века в городе было 84 фабрики и завода. В 1802 году окружность города растянулась на 12 верст. В 1844 г. в городе насчитывалось 160 улиц и переулков, из них 19 мощеных камнем, 3 - деревом, 8 - торцами, 130 - немощеных. Прежде всего, в камень одели Проломную (ныне

- Баумана), Георгиевскую (Свердлова), Петропавловскую (М. Джалиля), Гостинодворскую (Чернышевского), Воскресенскую (Кремлевская).

Во второй половине 19 столетия до начала 20 века Казань продолжает оставаться не просто главным городом губернии, а поистине столицей Поволжья и Приуралья, центром науки и культуры, промышленности и торговли всего обширного края. В начале XX столетия здесь ведется оживленное строительство: возводятся богатые особняки купцов и дворян, церкви и соборы, мечети и медресе, разбиваются сады и скверы, на площадях устанавливаются памятники.

Казань сегодня - это 1540 улиц, площадей, переулков протяженностью 987 км, 34 моста и путепровода. В городе располагается множество парков, садов и скверов, действует 31 фонтан. Протяженность городских улиц, проездов, набережных, площадей 990,5 км. Территория города Казани занимает площадь 412 кв. км.

Глава III. ПОСТАНОВКА НА УЧЕТ ТЕРРИТОРИИ ИСТОРИЧЕСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ РЕГИОНАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ В Г. КАЗАНЬ

3.1. Определение границ территории исторических поселений

Определение границ территории исторических поселений в Российской Федерации осуществляется на основании постановления Правительства Российской Федерации от 28 ноября 2013 года N 1095 «Об утверждении требований к определению границ территории исторического поселения».

Согласно пункту 3 настоящего постановления границы территории исторического поселения определяются на основании материалов по обоснованию границ территории исторического поселения, в том числе историко-архитектурных, историко-градостроительных, архивных и археологических исследований.

Материалы по обоснованию границ территории исторического поселения должны содержать:

- а) сведения о расположенных на территории исторического поселения объектах культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, выявленных объектах культурного наследия;
- б) характеристику застройки территории исторического поселения и перечень исторически ценных градоформирующих объектов;
- в) графический анализ сохранности планировочной структуры и ее элементов (уличной сети, районов, кварталов и их частей) (рис. 6);
- г) показатели соотношения между городскими пространствами (свободными, застроенными, озелененными);
- д) анализ композиционно-видовых связей (панорам).

В гражданской архитектуре Казани с конца 90-х годов наблюдается распространение нового и характерного как для того времени так и, к сожалению по мнению авторов, сохраняющегося еще сегодня, такого «сурогатного» стилистического направления, получившего в определении авторов,

название «новейший псевдоисторизм», представляющего собой совокупность низкого уровня профессиональной подготовки, а частую и качества строительства. Однозначных мнений по вопросам архитектуры нет и как показывает история не будет, но стремительность изменения Казани своего исторического облика, опять же по мнению авторов, не всегда в лучшую сторону, настораживает не только профессионалов, но и простых горожан.

Из построенных в этот период общественных зданий в историческом центре г.Казани, оказавших как положительное, так и негативное влияние на его архитектуру и градостроительную ситуацию можно выделить : здание Правительства Республики Татарстан на площади Свободы, административное здание «ТАТЭНЕРГО» по ул.Салимжанова и Татарского государственного гуманитарно-педагогического университета по ул.Татарстан (архитектор Г.А.Бакулин); здание филиала Пенсионного фонда Российской Федерации по ул.Пушкина, дворец игровых видов спорта «Баскет-холл» по ул.Спартакоской и гостиницу « Корстон» (архитекторы В.П.Логинов и Е.И.Прокофьев), здание Министерства сельского хозяйства и продовольствия Республики Татарстан по ул.Федосеевской (фирма «Антика»); «Гранд-отель «Казань» по ул.Петербургская (архитектор Р.Сафин) и торгово-развлекательный комплекс «Кольцо» по ул.Петербургской (архитекторы Р.Сафин и С.Шакуров), общественный центр «Родина» по ул.Баумана; жилой комплекс по ул.Гоголя (архитектор Величкин) и другие. Активное новое строительство в центре ведется на свободной от исторической застройки или « потенциально» свободной, в следствии ее практической руинированности, территориях.

Важным шагом в правом регулировании градостроительной деятельности становится разработка в 1998 году казанскими специалистами при участии специалистов Международного Агентства развития США Градостроительного Устава г.Казани (часть II Правил землепользования и застройки г.Казани), принимается Казанским Советом народных депутатов в декабре 1998 года и Казань становится первым миллионным городом Российской Фе-

дерации, принявший столь важный для градостроительного правового регулирования документ. Столь важный и обусловленный в первую очередь готовностью Казани к решению таких градостроительных задач, оказалось на практике лишь прорывом, остановившимся на целые 10 лет.

Требования по условиям охраны объектов культурного наследия, сформированные в Правилах и используемые, как опыт Казани другими историческими городами России, в самой Казани не получили дальнейшего развития и как следствие привели к хаотичной застройке. Отмена законом об охране памятников понятия «объединенные охранные зоны» сделало соблюдение ПЗО Казани 1988 года формальным, новое строительство велось со ссылкой на «изменившуюся градостроительную ситуацию». Стратегия сохранения и развития исторического центра на начало 2000 года отсутствовала. В целях сохранения исторического наследия органы охраны памятников выбрали позицию усиленной постановки исторических зданий на государственную охрану в качестве памятников. Численность памятников в Казани увеличилось в 2,5 раза, однако на практике отселенные памятники это не спасало, а скорее отодвигало момент его полного разрушения, ускорению процесса которого способствовали вандализм со стороны собственников и пользователей, рассматривающих сохранение исторической застройки как препятствие для реализации своих строительных намерений, окупаемость затрат которых компенсировалась повышением этажности и стопроцентной застройкой маломерных участков. В целях сохранения исторической застройки при Управлении архитектуры и градостроительства в 1997 году создается Комиссия, координирующая принятие решений по сносу и сохранению исторической застройки, не состоящей в Списках памятников. С 1997 по 2007 годы данной Комиссией было подготовлено более 300 протоколов, даны рекомендации по более 2,5 тысяч зданий.

Однако процент зданий рекомендованных Комиссией к сохранению составил не более 2%, этот факт в большей степени был связан с крайне неудовлетворительным техническим состоянием рассматриваемых объектов.

Сегодня, на территории исторического центра можно констатировать утрату более 3-х тысяч зданий, в большей степени это относится к утрате внутриквартальной застройки. Однако процесс разрушения продолжается и сегодня и задачей настоящего проекта является попытка сохранения исторической застройки, формирующей территории общего пользования (улицы, площади, набережные, бульвары, скверы и парки) и являющейся неотъемлемой частью сохранения исторического облика Казани. Реализация данного направления в большей степени зависит от принятия решения на местном законодательном уровне. Поэтому Перечень данных объектов, получивший название «Перечень исторически ценных градоформирующих объектов, рекомендуемых к сохранению» с установлением обременений по сохранению и использованию данной категории исторической застройки предлагается авторами проекта вынести на рассмотрение в Казанскую городскую Думу для принятия соответствующих решений. Не исключено, что принятие решений по данному вопросу потребует дополнительного времени и соответствующей юридической проработки.

Решительный шаг в правовом регулировании градостроительной деятельности предпринимается Казанью в 1997 году с разработкой и принятием в 1998 г. «Градостроительного Устава г.Казани», часть II «Правила застройки и землепользования г.Казани (далее - Правила) и Казань становится первым миллионным городом Российской Федерации, принявшей Правила. Опыт Казани, в части формирования требований по условиям охраны объектов культурного наследия, был использован другими крупными российскими городами такими, как Хабаровск, Пермь, Самара.

Разработка Правил велась под руководством специалистов Международного агентства развития США Э.К.Трутнева, А.А.Высоковского (Россия), Питера Харта (США) при участии специалистов ОАО «Институт «Казгражданпроект» (Б.Кобзев, Д.Брикнер, С.Саначин) и Главного управления архитектуры и градостроительства г.Казани (В.Мухаметзяновой, Н.Колчина, О.Авксентьевой).

Правилами, в границах исторического центра г.Казани утвержденных ПЗО г.Казани 1988 г., устанавливаются ограничения по условиям охраны объектов культурного наследия и археологического культурного слоя.

Правила содержат 2 карты: карту зон действия требований по условиям охраны объектов культурного наследия (прилагается) и карту зон действия требований по условиям охраны археологического культурного слоя.

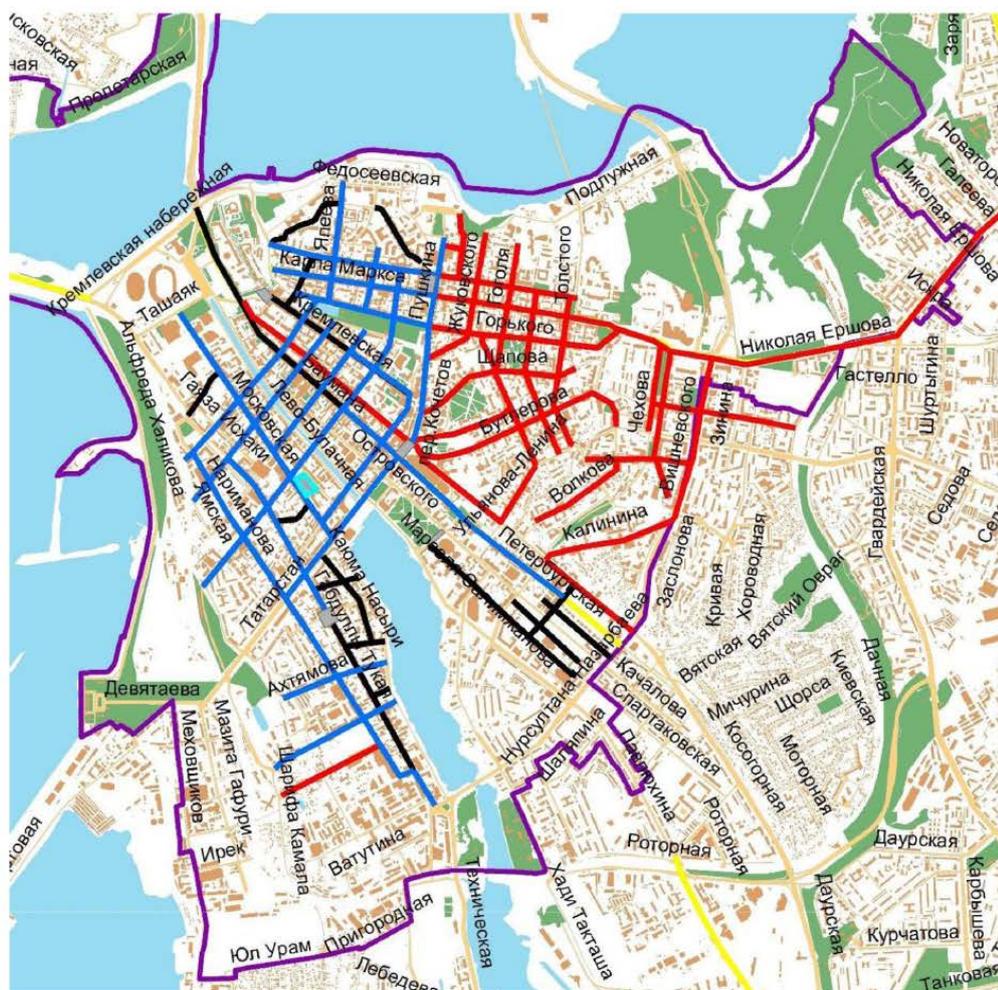
Картой зон действия требований по условиям охраны объектов культурного наследия устанавливаются границы 3-х зон. Для каждой из зон, в соответствии с действующим законодательством, устанавливается предмет и порядок согласования.

На карте зон действия (рис. 8) ограничений по условиям охраны памятников истории и культуры выделены:

- зона I - зона Государственного историко-культурного и художественного музея-заповедника "Казанский Кремль", где расположены объекты, включенные в списки памятников федерального и республиканского значения;

- зона II - зона охраны памятников истории и культуры, где расположены объекты, включенные в списки памятников федерального, республиканского и местного значения, в списки вновь выявленных объектов, а также объекты, не включенные в указанные списки, и земельные участки, свободные от застройки;

- зона III - зона регулирования застройки, где расположены объекты, не включенные в списки памятников истории и культуры, и земельные участки, свободные от застройки.



Условные обозначения:

- Трассы древних дорог
- Трассировка улиц - следов дорегулярной планировки
- Улицы реализованного регулярного плана В.И. Кафтырева 1768 г.
- Улицы реализованного плана Ф.И. Петонди 1838 г., планам 1845, 1884, 1899 и 1913 гг.
- Городские сады, парки и скверы
- Границы исторического поселения г. Казань
- Исторически сложившиеся площади (в пределах исторического поселения)

Рисунок 6 - Историческая пространственно-планировочная структура поселения и ее элементы (центральная часть города)



Условные обозначения:

- Трассы древних дорог
- Трассировка улиц - следов дорегулярной планировки
- Улицы реализованного регулярного плана В.И. Кафтырева 1768 г.
- Улицы реализованного плана Ф.И. Петонди 1838 г., планам 1845, 1884, 1899 и 1913 гг.
- Городские сады, парки и скверы
- Границы исторического поселения г. Казань
- Исторически сложившиеся площади (в пределах исторического поселения)

Рисунок 7 - Историческая пространственно-планировочная структура поселения и ее элементы (часть города за рекой Казанкой)

Границы указанных зон определяют границы ведения органов охраны памятников истории и культуры в части согласования намерений по изменению недвижимости, в том числе путем согласования проектной архитектурно-строительной документации, проводимой в порядке статьи 51.

Предметы согласования устанавливаются дифференцированно применительно к объектам, включенным в списки памятников истории и культуры, и объектам, не состоящим в указанных списках.

Карта зон действия ограничений
по условиям охраны памятников истории и культуры

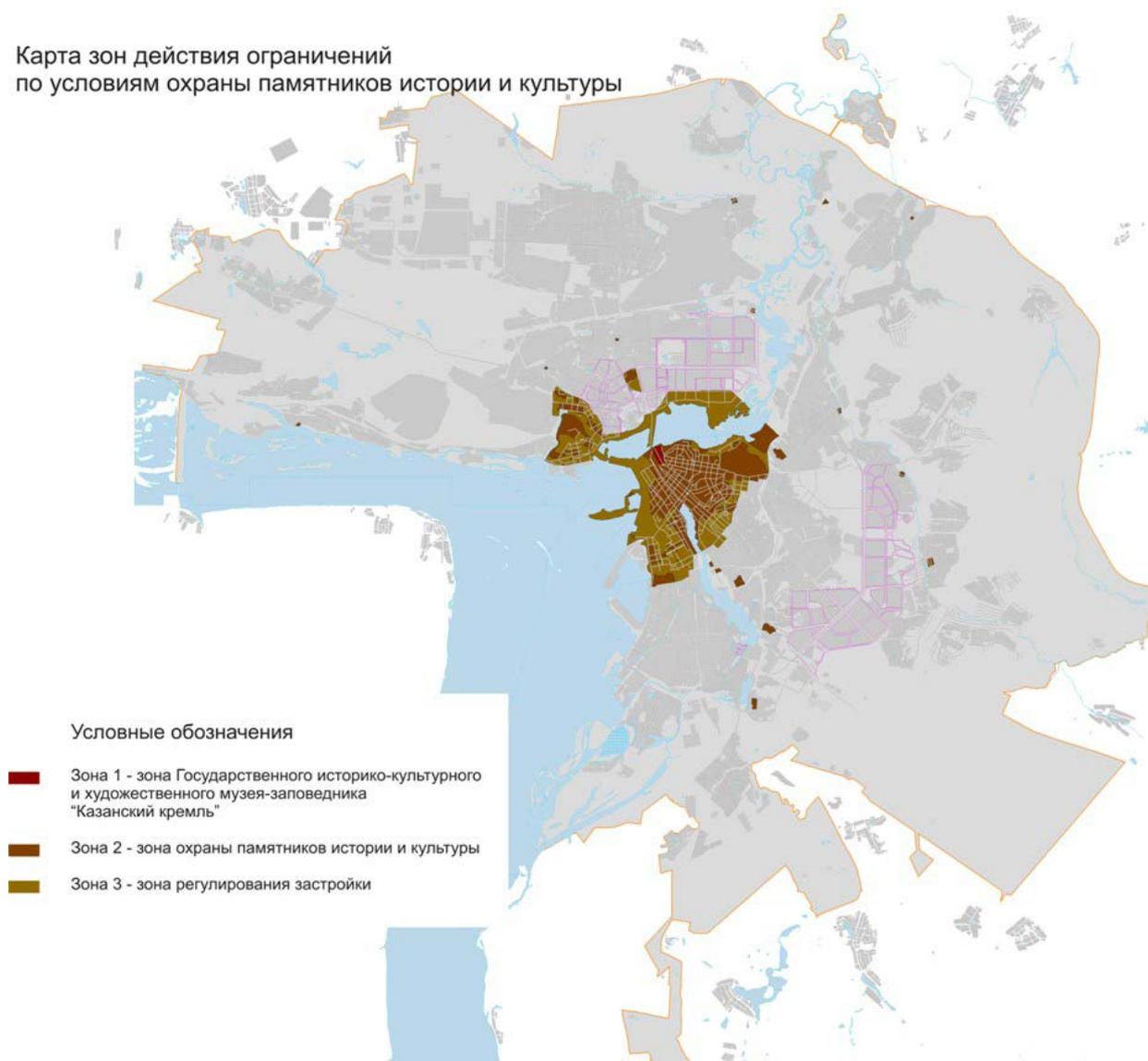


Рисунок 8 - Карта зон действия ограничений по условиям охраны памятников истории и культуры

Предметами согласования по объектам, включенным в списки памятников истории и культуры, являются вопросы, определяющие их назначение и характеристики реставрации, решаемые в индивидуальном порядке применительно к каждому объекту.

Предметами согласования по объектам, не состоящим в списках памятников истории и культуры и расположенным в зоне II (зоне охраны памятников истории и культуры), являются:

1) границы исторически сложившихся домовладений и размеры земельных участков;

- 2) отступы построек от границ земельных участков, линий регулирования застройки;
- 3) высота построек;
- 4) сомасштабность постройки архитектурному окружению;
- 5) декорирование фасадов.

Предметом согласования по объектам, не состоящим в списках памятников истории и культуры (включая свободные участки, предназначенные для новой застройки), и расположенным в зоне III (зоне регулирования застройки) является высота проектируемой постройки.

Согласование намерений и соответствующей документации по изменению объектов недвижимости, не состоящих в списках памятников истории и культуры и расположенных в зонах II и III, проводится на основе Проекта зон охраны памятников истории и культуры, утвержденного Постановлением Совета Министров ТАССР N 334 от 23.09.1988.

Археологические исследования, проводимые на территории города с XIX в. стали одним из важных направлений в получении информации об объектах культурного наследия города Казани. За это время проведено более 300 археологических исследований на различных объектах в историческом центре города, из них около 150 сосредоточено на территории Казанского Кремля.

Ведение археологических работ в современном динамично развивающемся городе осложняется застроенностью. Трудности в изучении древних напластований объясняются проведением земляных работ с полным уничтожением слоя в историческом центре без археологических спасательных работ. Обобщение накопленного материала позволяет оценить научную значимость собранной информации, установить возможные направления последующих исследований и определить характер проведения охранно-спасательных исследований в городе. Историко-археологические исследования Казани позволили выявить на ее территории около 200 объектов археологического наследия, из которых более 50 расположено в Казанском Крем-

ле. На 7 архитектурно-археологических объектах проведена консервация, на 3 осуществлена санация, по 3 имеются проекты музеефикации.

В 1998 году в составе Правил землепользования и застройки г.Казани была разработана и утверждена карта зон действия требований по условиям охраны археологического культурного слоя установлены границы 2-х зон:

- зона проведения археологических работ;
- зона проведения археологических наблюдений.

Карта зон действия ограничений по условиям охраны археологического слоя

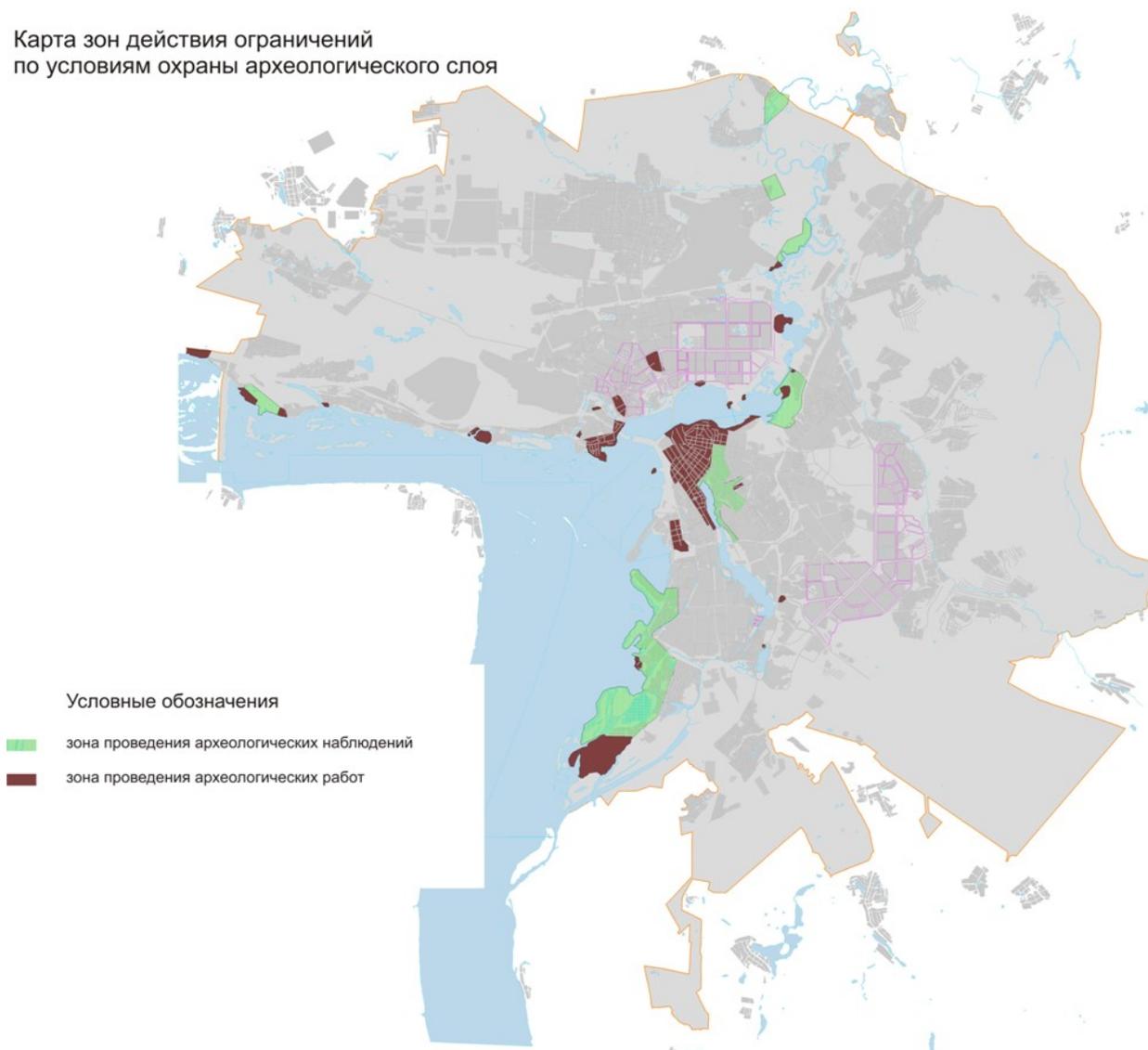


Рисунок 9 - Карта зон действия ограничений по условиям охраны археологического слоя

На карте зон действия ограничений по условиям охраны археологического слоя выделены зоны, к которым приписаны градостроительные регла-

менты, относящиеся к порядку производства работ в зонах охраны археологического слоя.

На карте зон действия ограничений по условиям охраны археологического слоя выделены:

- зона проведения археологических работ, которая подразделяется на зону охраняемого археологического культурного слоя и территорию культурного слоя,
- зона проведения археологических наблюдений.

Границы указанных зон определяют границы ведения Главного управления государственного контроля охраны и использования памятников истории и культуры Министерства культуры Республики Татарстан в части согласования документации по вопросам производства земляных работ.

Требования к производству земляных работ в пределах указанных зон устанавливаются нормативно-правовыми актами, принимаемыми уполномоченными органами.

Карта (план) объекта землеустройства является документом, отображающим в графической и текстовой формах местоположение, размер и границы объекта землеустройства, а также иные его характеристики.

Карта (план) объекта землеустройства состоит из текстовой и графической частей, которые делятся на разделы.

Текстовая часть карты (плана) объекта землеустройства состоит из титульного листа, содержания и следующих разделов:

- основания для проведения землеустроительных работ и исходные данные;
- сведения об объекте землеустройства;
- сведения о местоположении границ объекта землеустройства.
- сведения о местоположении измененных (уточненных) границ объекта землеустройства.

Текстовая часть карты (плана) объекта землеустройства оформляется на листах формата А4.

На титульном листе карты (плана) объекта землеустройства приводятся следующие сведения о заказчике землеустроительных работ (далее - заказчик):



Условные обозначения:

— границы исторического поселения г. Казань

Рисунок 10 – Карта-схема границ исторического поселения г. Казань

- в отношении физического лица - фамилия, имя, отчество (отчество указывается при наличии);

- в отношении органа государственной власти, органа местного самоуправления, российского или иностранного юридического лица - полное наименование. В отношении иностранного юридического лица дополнительно указывается страна регистрации (инкорпорации).

На титульном листе карты (плана) объекта землеустройства приводятся личная подпись заказчика с расшифровкой подписи (фамилия и инициалы) и дата.

В случае если заказчиком является орган государственной власти, орган местного самоуправления, российское или иностранное юридическое лицо, на титульном листе приводится личная подпись его уполномоченного представителя с расшифровкой подписи (фамилия и инициалы), указываются дата и занимаемая должность, а в случае, если представитель действует по доверенности, - реквизиты доверенности.

На титульном листе карты (плана) объекта землеустройства приводятся следующие сведения об исполнителе: в отношении юридического лица - полное наименование, основной государственный регистрационный номер, контактный телефон и почтовый адрес, фамилия и инициалы уполномоченного представителя юридического лица, его должность, а в случае, если представитель действует по доверенности, - реквизиты доверенности. В указанном случае доверенность (ее заверенная копия) включается в приложение. В случае подготовки карты (плана) объекта землеустройства кадастровым инженером, являющимся работником юридического лица, в строке, предусмотренной для внесения сведений о кадастровом инженере, дополнительно указываются фамилия, имя, отчество (отчество указывается при наличии) и номер квалификационного аттестата кадастрового инженера.

На титульном листе указывается дата составления карты (плана) объекта землеустройства исполнителем.

В случае подготовки карты (плана) объекта землеустройства кадастровым инженером, являющимся работником юридического лица, карта (план) объекта землеустройства заверяется личной подписью кадастрового инженера с расшифровкой подписи (фамилия и инициалы).

Карта (план) объекта землеустройства подлежит согласованию в порядке, предусмотренном для согласования землеустроительной документации.

Допускается оформлять согласование карты (плана) объекта землеустройства на титульном листе. В указанных случаях в реквизите "Сведения о согласовании карты (плана) объекта землеустройства" титульного листа приводятся полное наименование органа (организации), с которым осуществляется согласование, личная подпись его уполномоченного представителя с расшифровкой подписи (фамилия и инициалы), занимаемая должность и дата согласования. Подпись представителя заверяется оттиском печати органа (организации), с которым осуществляется согласование.

В случае если согласование карты (плана) объекта землеустройства оформлено в виде письма на бланке соответствующего органа (организации), на титульном листе карты (плана) объекта землеустройства приводятся полное наименование указанного органа (организации) и реквизиты соответствующего письма (дата и номер).

На титульном листе (при наличии соответствующих сведений) приводится информация о передаче карты (плана) объекта землеустройства в государственный фонд данных, полученных в результате проведения землеустройства.

В содержание карты (плана) объекта землеустройства последовательно включаются наименования разделов карты (плана) объекта землеустройства и номера листов, на которых располагаются указанные разделы.

В раздел "Основания для проведения землеустроительных работ и исходные данные" включаются сведения о документах, являющихся основанием для проведения землеустроительных работ, и сведения о документах, использованных при подготовке карты (плана) объекта землеустройства (наименование и реквизиты указанных документов, сведения о документах, устанавливающих (утверждающих) границы объекта землеустройства, а также сведения об органе (организации), который их подготовил или принял).

В отношении использованных при подготовке карты (плана) объекта землеустройства картографических материалов дополнительно к основным реквизитам документов в графу "Наименование и реквизиты документа"

включаются масштаб соответствующего картографического произведения, дата его создания и дата последнего обновления.

В строке "Местоположение объекта землеустройства" раздела "Сведения об объекте землеустройства" приводится описание местоположения объекта землеустройства с указанием наименования субъекта Российской Федерации, муниципального образования, населенного пункта.

В случае если карта (план) объекта землеустройства оформляется в отношении границы между субъектами Российской Федерации в строке "Местоположение объекта землеустройства" приводятся слова "участок границы между" и далее указываются наименования смежных субъектов Российской Федерации.

Если карта (план) объекта землеустройства оформляется в отношении границ муниципального образования или населенного пункта в строке "Местоположение объекта землеустройства" приводится слово "граница" и далее указывается наименование соответствующего муниципального образования или населенного пункта.

Если карта (план) объекта землеустройства оформляется в отношении границ территориальной зоны в строке "Местоположение объекта землеустройства" указываются наименования муниципальных образований либо населенных пунктов, в границах которых расположена соответствующая территориальная зона, индивидуальное обозначение такой зоны (вид, тип, номер, индекс и тому подобное) и иные сведения, позволяющие идентифицировать соответствующую территориальную зону.

КАРТА (ПЛАН)		
Территория исторического поселения регионального значения г. Казань		
(наименование объекта землеустройства)		
Основания для проведения землеустроительных работ и исходные данные		
Перечень документов		
№ п/п	Наименование и реквизиты документа	Сведения об органе (организации), подготовившем или принявшем документ
1	2	3
1	"Приказ" № 218 од от "13" марта 2017 г. http://pravo.tatarstan.ru/rus/ministers/mincult/?пра_id=122200	МИНИСТЕРСТВО КУЛЬТУРЫ РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН

Рисунок 11 - Раздел "Основания для проведения землеустроительных работ и исходные данные"

МИНИСТЕРСТВО КУЛЬТУРЫ
РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН



ТАТАРСТАН РЕСПУБЛИКАСЫ
МӘДӘНИЯТ МИНИСТРЛЫГЫ

ПРИКАЗ

13.03.2017

г. Казань

БОЕРЫК

№ 218.09

Об утверждении границ территории, предмета охраны и требований к градостроительным регламентам в границах территории исторического поселения регионального значения г. Казань

ТАТАРСТАН РЕСПУБЛИКАСЫ	
ЮСТИЦИЯ МИНИСТРЛЫГЫ	
ТЕРКӘЛДЕ	
МИНИСТЕРСТВО ЮСТИЦИИ РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН	
ЗАРЕГИСТРИРОВАНО	
<u>19.03.2017</u> г.	
ТЕРЧ	№
РЕГИСТРАЦИОННЫЙ	<u>3862</u>

В соответствии с Федеральным законом от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», Законом Республики Татарстан от 1 апреля 2005 года № 60-ЗРТ «Об объектах культурного наследия в Республике Татарстан», постановлением Кабинета Министров Республики Татарстан от 26.03.2015 № 188 «Об утверждении перечня исторических поселений регионального (республиканского) значения Республики Татарстан»

ПРИКАЗЫВАЮ:

1. Утвердить границы территории исторического поселения регионального значения г. Казань (приложение № 1).
2. Утвердить предмет охраны и требования к градостроительным регламентам в границах территории исторического поселения регионального значения г. Казань (приложение № 2).
3. Сектору учёта объектов культурного наследия обеспечить размещение информации об утвержденных границах территории, предмете охраны и требованиях к градостроительным регламентам в границах территории исторического поселения регионального значения г. Казань в федеральной государственной информационной системе территориального планирования (ФГИС ТП).
4. Контроль за исполнением данного приказа оставляю за собой.

Министр

А.М. Сибэгатуллин

КАРТА (ПЛАН)		
Территория исторического поселения регионального значения г. Казань		
(наименование объекта землеустройства)		
Сведения об объекте землеустройства		
№ п/п	Характеристики объекта землеустройства	Описание характеристик
1	2	3
1.	Местоположение объекта землеустройства	420111, Республика Татарстан (Татарстан), город Казань
2.	Площадь объекта землеустройства +/- величина погрешности определения площади (Р +/- Дельта Р)	23356167 +/- 10 м ²
3.	Иные характеристики объекта землеустройства	-

Рисунок 13 – Сведения об объекте землеустройства

В строке "Площадь объекта землеустройства величина погрешности определения площади (PP)" раздела "Сведения об объекте землеустройства" указываются площадь объекта землеустройства и предельно допустимая погрешность определения такой площади, если определение площади объекта землеустройства предусмотрено соответствующим договором подряда, заключаемым между заказчиком землеустроительных работ и исполнителем.

Площадь объекта землеустройства указывается в кв.метрах с округлением до 1 кв.метра в случае, если такая площадь не превышает 100 гектаров, либо в гектарах с округлением до 0,01 гектара в иных случаях.

В строке "Иные характеристики объекта землеустройства" раздела "Сведения об объекте землеустройства" в зависимости от вида объекта землеустройства указываются перечень видов разрешенного использования земельных участков в границах территориальной зоны и иные характеристики объекта землеустройства.

В разделе "Сведения о местоположении границ объекта землеустройства" указываются:

система координат, в которой определены координаты характерных точек границ объекта землеустройства (система координат, используемая для ведения государственного кадастра недвижимости, в том числе номера соответствующих зон картографической проекции, например, "МСК-16, зоны 1, 2");

сведения о характерных точках границ объекта землеустройства;

сведения о характерных точках части (частей) границы объекта землеустройства;

сведения о частях границ объекта землеустройства, совпадающих с местоположением внешних границ природных объектов и (или) объектов искусственного происхождения.

Для обозначения характерных точек границ объекта землеустройства используются арабские цифры. Для всех характерных точек границ объекта землеустройства либо частей таких границ применяется сквозная нумерация.

КАРТА (ПЛАН)				
Территория исторического поселения регионального значения г. Казань				
(наименование объекта землеустройства)				
Сведения о местоположении границ объекта землеустройства				
1. Система координат МСК-16				
2. Сведения о характерных точках границ объекта землеустройства				
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м		Метод определения координат и средняя квадратическая погрешность положения характерной точки (Мт), м	Описание закрепления точки
	X	Y		
1	2	3	4	5
-	-	-	-	-
3. Сведения о характерных точках части (частей) границы объекта землеустройства				
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м		Метод определения координат и средняя квадратическая погрешность положения характерной точки (Мт), м	Описание закрепления точки
	X	Y		
1	2	3	4	5
Часть 1				
1	479311.20	1301136.07	Метод спутниковых геодезических измерений (определений), 0.1	
2	479106.97	1301381.41	Метод спутниковых геодезических измерений (определений), 0.1	
3	478998.40	1301602.99	Метод спутниковых геодезических измерений (определений), 0.1	
4	478958.31	1301626.98	Метод спутниковых геодезических измерений (определений), 0.1	
5	478964.16	1301658.41	Метод спутниковых геодезических измерений (определений), 0.1	
6	478861.78	1301943.68	Метод спутниковых геодезических измерений (определений), 0.1	
7	478880.08	1301950.72	Метод спутниковых геодезических измерений (определений), 0.1	
8	478696.57	1302218.36	Метод спутниковых геодезических измерений (определений), 0.1	
9	478343.55	1302413.95	Метод спутниковых геодезических измерений (определений), 0.1	
10	478288.43	1302514.55	Метод спутниковых геодезических измерений (определений), 0.1	
11	478014.95	1302657.14	Метод спутниковых геодезических измерений (определений), 0.1	
12	478040.73	1302703.04	Метод спутниковых геодезических измерений (определений), 0.1	
13	477885.98	1302719.04	Метод спутниковых геодезических измерений (определений), 0.1	

Рисунок 14 – Сведения о местоположения границ объектов землеустройства

Список характерных точек границ объекта землеустройства в реквизитах "Сведения о характерных точках границ объекта землеустройства" и "Сведения о характерных точках части (частей) границы объекта землеустройства" должен завершаться обозначением начальной точки в случае, если такие границы представлены в виде замкнутого контура.

Реквизит "Сведения о характерных точках части (частей) границы объекта землеустройства" заполняется в случае, если карта (план) объекта землеустройства подготавливается в отношении части (частей) границы объекта землеустройства. В этом случае реквизит "Сведения о характерных точках границ объекта землеустройства" не заполняется.

Реквизит "Сведения о характерных точках части (частей) границы объекта землеустройства" заполняется в отношении каждой части границы объекта землеустройства.

Значения координат характерных точек границ объекта землеустройства приводятся в метрах с округлением до 0,01 метра в указанной системе координат.

(Пункт в редакции, введенной в действие с 1 июня 2016 года постановлением Правительства Российской Федерации от 17 мая 2016 года N 444.

Раздел "Сведения о местоположении измененных (уточненных) границ объекта землеустройства" заполняется в случае, если карта (план) объекта землеустройства составляется в соответствии с решениями органов государственной власти и органов местного самоуправления об изменении (уточнении) границ объекта землеустройства.

В зависимости от примененных при выполнении землеустроительных работ методов определения координат характерных точек границ объекта землеустройства в реквизите "Сведения о характерных точках границ объекта землеустройства" указываются:

- геодезический метод (метод триангуляции, полигонометрии, трилатерации, метод прямых, обратных или комбинированных засечек и иные геодезические методы);

КАРТА (ПЛАН)				
Территория исторического поселения регионального значения г. Казань				
(наименование объекта землеустройства)				
Сведения о местоположении границ объекта землеустройства				
3. Сведения о характерных точках части (частей) границы объекта землеустройства				
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м		Метод определения координат и средняя квадратическая погрешность положения характерной точки (M _t), м	Описание закрепления точки
	X	Y		
1	2	3	4	5
297	477845.61	1301064.33	Метод спутниковых геодезических измерений (определений), 0.1	
298	477844.52	1301027.67	Метод спутниковых геодезических измерений (определений), 0.1	
299	478064.21	1301013.93	Метод спутниковых геодезических измерений (определений), 0.1	
300	478064.15	1301016.37	Метод спутниковых геодезических измерений (определений), 0.1	
301	478090.39	1301016.55	Метод спутниковых геодезических измерений (определений), 0.1	
302	478126.34	1300941.50	Метод спутниковых геодезических измерений (определений), 0.1	
303	478470.55	1300984.13	Метод спутниковых геодезических измерений (определений), 0.1	
304	478493.03	1300978.89	Метод спутниковых геодезических измерений (определений), 0.1	
305	478560.62	1300966.82	Метод спутниковых геодезических измерений (определений), 0.1	
306	478697.39	1300955.84	Метод спутниковых геодезических измерений (определений), 0.1	
307	478982.26	1300977.09	Метод спутниковых геодезических измерений (определений), 0.1	
308	479110.77	1300959.61	Метод спутниковых геодезических измерений (определений), 0.1	
1	479311.20	1301136.07	Метод спутниковых геодезических измерений (определений), 0.1	
4. Сведения о частях границ объекта землеустройства, совпадающих с местоположением внешних границ природных объектов и (или) объектов искусственного происхождения				
Обозначение части границ		Описание прохождения части границ		
от точки	до точки			
1	2	3		
1	5	От пересечения улиц Лазарева и Болотникова, по оси улицы Болотникова		
5	8	по оси ул. Краснококшайская		
8	13	по оси ул. Шоссейная		
13	19	по северной границе Парка «Кырлай»		

Рисунок 15 - Сведения о местоположения границ объектов землеустройства

- метод спутниковых геодезических измерений (определений);
- фотограмметрический метод;
- картометрический метод.

Графа "Описание закрепления точки" реквизита "Сведения о характерных точках границ объекта землеустройства" заполняется в случае, если характерная точка закреплена долговременным межевым знаком. В остальных случаях в графе проставляется прочерк.

В графе "Описание прохождения части границ" реквизита "Сведения о частях границ объекта землеустройства" в виде связного текста приводится описание прохождения отдельных частей границ объекта землеустройства, расположенных между двумя характерными точками, если такие части границ совпадают с местоположением внешних границ природных объектов и (или) объектов искусственного происхождения, в том числе линейных объектов.

Требования к оформлению графической части карты (плана) объекта землеустройства.

Графическая часть карты (плана) объекта землеустройства оформляется на листах формата А4 либо в случае необходимости на листах больших форматов. План границ объекта землеустройства оформляется в масштабе, обеспечивающем читаемость местоположения характерных точек границ объекта землеустройства.

При невозможности отображения в масштабе плана границ объекта землеустройства отдельных характерных точек границ допускается отображать их местоположение с использованием выносок, оформляемых в том числе на отдельных листах.

Допускается оформлять план границ объекта землеустройства на отдельном листе для каждой части границ объекта землеустройства.

В данном случае в составе графической части карты (плана) объекта землеустройства приводится обзорная схема границ объекта землеустрой-

ства. План границ объекта землеустройства оформляется в виде, совмещенном с картографической основой.

На плане границ объекта землеустройства отображаются:

- границы объекта землеустройства (характерные точки и части границ);
- установленные границы административно-территориальных образований;
- границы природных объектов и (или) объектов искусственного происхождения (если местоположение отдельных частей границ объекта землеустройства определено через местоположение указанных объектов);
- границы и кадастровые номера земельных участков (если местоположение границ объекта землеустройства определено через местоположение границ указанных земельных участков);
- необходимые обозначения;
- используемые условные знаки;
- масштаб.

В случае если карта (план) объекта землеустройства оформляется в отношении границ между субъектами Российской Федерации, границ муниципального образования, населенного пункта, на плане границ объекта землеустройства в виде таблицы приводится список смежных объектов землеустройства с указанием смежных частей границ и наименований соответствующих смежных объектов землеустройства.



Рисунок 16 - Границы исторического поселения на кадастровой карте

3.2. Особенности подготовки карт (планов) границ зон охраны объектов культурного наследия

Размеры зон охраны и территорий, а также режимы землепользования и градостроительные регламенты, в соответствии с пунктом 3 статьи 34 Федерального закона, определяется на основании проекта зон охраны ОКН. Проект зон охраны представляет собой документ, в котором, в том числе, дается описание границ проектируемых зон охраны и территорий ОКН в текстовой форме и в виде карт (схем). И после его утверждения сведения о зонах охраны и территориях ОКН вносятся в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Рос-

сийской Федерации и представляются в орган, осуществляющий деятельность по ведению государственного кадастра недвижимости

Состав сведений государственного кадастра недвижимости о зонах охраны и территориях ОКН, которые относят к зонам с особым режимом использования территорий, определен статьей 10 и они вносятся в соответствии с статьей 15 Федерального закона «О кадастровой деятельности». Так как зоны с особыми условиями использования территорий являются объектами землеустройства (статья 1 Федеральный закон «О землеустройстве» [4], поэтому для внесения в государственный кадастр недвижимости подготавливают карту (план) объекта землеустройства.

В настоящее время Правительством Российской Федерации и Минэкономразвитием Российской Федерации определены требования к составлению карты (плана), порядок описания и установления на местности границ объектов землеустройства, а также освещены следующие вопросы: формат представления сведений в государственный кадастр недвижимости, основные технологические этапы описания границ и требования, предъявляемые к точности описания границ объектов землеустройства и определен состав и содержание землеустроительного дела. При этом не решен ряд вопросов в методическом аспекте и имеются разночтения в подзаконных актах и нормативно-технических документах в представлении точечной характеристики объекта землеустройства, а именно:

- 1) не определен порядок составления карты (плана) на территорию одного муниципального образования;
- 2) подход округления площади объекта землеустройства, не соответствует требованиям, предъявляемым к объектам землеустройства и объектам кадастрового учета;
- 3) нет однозначного толкования содержания подраздела 2.3 карты (плана);
- 4) состав приложений к карте (плану) не определен;

5) не определены требования к формированию границ зон охраны и территорий ОКН на графической части карты (плана) объекта землеустройства;

б) не определен подход учета изменений в государственном кадастре недвижимости, при формировании границ территорий и зон охраны ОКН в карте (плане) объектов землеустройства.

Рассмотрим подходы решения первых четырех вопросов.

Согласно пункта 8 Порядка описания местоположения границ объектов землеустройства карта (план) может составляться на все границы объектов землеустройства, расположенных в пределах одного кадастрового округа (субъекта Федерации), а в требованиях к составлению карты (плана) объектов землеустройства рассмотрен случай только для одного объекта землеустройства. Поэтому предлагаем внести следующие дополнения в требования к составлению карты (плана) объекта землеустройства:

а) перед планами границ объектов землеустройства привести обзорную схему, расположения объектов землеустройства в пределах территории муниципального образования (населенного пункта);

б) наименование раздела «Сведения об объекте землеустройства» заменить на «Сведения об объектах землеустройства». И в начале этого раздела привести обобщенные характеристики объектов землеустройства, расположенные в пределах территории муниципального образования (населенного пункта), а затем сведения по каждому объекту землеустройства отдельно.

При описания местоположения объектов землеустройства следует указывать, наименование муниципального образования (населенного пункта), вид зон охраны или территорий, категория(и) ОКН и список индексов зон охраны или территорий.

В разделе «Иные характеристике объектов землеустройства» необходимо указать наименование и реквизиты распорядительного документа об утверждении границ зон охраны и территорий ОКН. А копии этих докумен-

тов представить в приложении. Здесь необходимо отметить, что эта норма должна быть обязательной при составлении карты (плана).

Кроме этого рекомендуем содержание раздела 2 для следующих объектов землеустройства:

1. Территория ОКН:

а) 2.1: наименование населенного пункта, категорию охраны, индекс ОКН, вид, наименование ОКН и его адрес. Вид индекса ОКН определяется проектом зон охраны. В качестве вариантов индексов можно рассмотреть следующее: прописная буква «Т» и за ней идет порядковый номер ОКН (например, Т-5) либо после буквы «Т» указывают сложный индекс, состоящий из номера охранной зоны и порядкового номера ОКН. В качестве разделителя между зоной и номером можно используют «.» или «-» (например Т-18.5 или Т18-5);

б) 2.2: площадь и значение погрешности определения площади до одного квадратного метра;

в) 2.3: категория, индекс, режимы использования и градостроительные регламенты.

2. Охранная зона ОКН:

а) 2.1: наименование населенного пункта, категорию охраны, индекс ОКН, список ОКН, расположенных в пределах охранной зоны. Вид индекса ОКН определяется проектом зон охраны. В качестве вариантов индексов можно рассмотреть следующее: прописные буквы «ОЗ» и за ними идет порядковый номер охранной зоны (например, ОЗ-5) либо порядковый номер охранной зоны (например, 5)

б) 2.2 и 2.3: формируются аналогично территориям ОКН.

зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности и зона охраняемого природного ландшафта ОКН:

а) 2.1: наименование населенного пункта, категорию охраны, индекс ОКН. Вид индекса ОКН определяется проектом зон охраны. В качестве вариантов индексов можно рассмотреть следующее: для зон регулирования за-

стройки и хозяйственной деятельности: прописная буква «Р» и за ней идет порядковый номер зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (например, Р-5) , а для зоны охраняемого природного ландшафта прописная буква «Л» и за ней идет порядковый номер зоны охраняемого природного ландшафта (например, Л-5);

б) 2.2 и 2.3: формируются аналогично территориям ОКН.

В случае подготовки карты (плана) границ зон охраны или территорий ОКН, в пределах территории муниципального образования (населенного пункта), внесение в государственный кадастр недвижимости объектов землеустройства, мы рекомендуем осуществить не в виде многоконтурного земельного участка, а каждый объект землеустройства отдельно. Так как правовой режим территорий и зон охраны ОКН зависит от типа, вида и категории охраны ОКН. И в общем случае правовой режим землепользования, в пределах границ объектов землеустройства, будет разным.

Глава IV. ОХРАНА ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ

Законодательно определено, что целью установления зон охраны объектов культурного наследия является обеспечение сохранности объекта культурного наследия в его исторической среде, а местом их установления - территория, сопряженная с объектом культурного наследия. "Сопряженная" семантически значит "взаимно связанная, находящаяся во взаимодействии с данным объектом территория".

Правовые основания установления зон охраны объектов культурного наследия определены также в ЗК РФ (п. 4 ст. 99). Согласно указанной статье ЗК РФ зоны охраны объектов культурного наследия устанавливаются в соответствии с федеральными законами, законами субъектов РФ в целях сохранения исторической, ландшафтной и градостроительной среды; в пределах земель историко-культурного назначения за пределами земель населенных пунктов вводится особый правовой режим использования земель, запрещающий деятельность, несовместимую с основным назначением этих земель; использование земельных участков, не отнесенных к землям историко-культурного назначения и расположенных в указанных зонах охраны, определяется правилами землепользования и застройки в соответствии с требованиями охраны памятников истории и культуры.

В самом начале комментируемой статьи законодательно установлены три вида таких зон охраны: 1) охранный зона, 2) зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности и 3) зона охраняемого природного ландшафта. Понятие и требования к каждой из них приведены в п. 2 комментируемой статьи. Необходимый состав зон охраны объекта культурного наследия определяется проектом зон охраны объекта культурного наследия, разрабатываемым исходя из материалов историко-архитектурных, историко-градостроительных и архивных исследований, в которых обосновывается необходимость разработки проекта зон охраны в отношении одного объекта культурного наследия либо проекта объединенной зоны охраны объектов культурного наследия.

Исходя из потребностей практики законодателем в 2014 г. установлено, что в целях одновременного обеспечения сохранности нескольких объектов культурного наследия в их исторической среде допускается установление для данных объектов культурного наследия единой (то есть объединенной) охранной зоны, единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности и единой зоны охраняемого природного ландшафта (см. Федеральный закон от 22 октября 2014 г. N 315-ФЗ).

Важные правовые разъяснения были даны в письме Министерства экономического развития РФ от 11 марта 2011 г. N д23-957 "По вопросу распоряжения земельными участками, расположенными на территории Государственного Бородинского военно-исторического музея-заповедника" о том, что включение земельного участка в состав зоны охраны объекта культурно-исторического наследия означает установление особого режима использования земельного участка, но не влечет за собой запрета либо ограничения его в обороте; вместе с тем, в случае если в результате продажи или совершения иных сделок с земельными участками в охранных зонах нарушается их целевое использование, такие действия будут неправомерными и будут нарушать правовой режим использования земельных участков.

2. В п. 2 комментируемой статьи приведены юридические определения трех вышеназванных понятий: "охранная зона", "зона регулирования и застройки хозяйственной деятельности" и "зона охраняемого природного ландшафта". При этом, несмотря на существующие различия, во всех дефинициях речь идет о территории, в пределах которой устанавливается режим (или особый режим) использования земель, ограничивающий или запрещающий хозяйственную деятельность и строительство или реконструкцию существующих зданий и сооружений в целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия и его исторического природного ландшафтного окружения.

2.1. В пределах охранной зоны в целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историческом ландшафтном окружении

ограничивается хозяйственная деятельность и запрещается строительство, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и регенерацию историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия.

Более подробно требования к режиму использования земель и градостроительным регламентам в границах охранной зоны (в том числе единой охранной зоны) установлены в п. 9 Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, утв. Постановлением Правительства РФ от 12 сентября 2015 г. N 972.

В границах охранной зоны запрещается строительство объектов капитального строительства, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и восстановление (регенерацию) историко-градостроительной и (или) природной среды объекта культурного наследия (восстановление, воссоздание, восполнение частично или полностью утраченных элементов и (или) характеристик историко-градостроительной и (или) природной среды). Может быть предусмотрено ограничение капитального ремонта и реконструкции объектов капитального строительства и их частей, в том числе касающееся их размеров, пропорций и параметров, использования отдельных строительных материалов, применения цветовых решений, особенностей деталей и малых архитектурных форм. Для обеспечения сохранности объекта культурного наследия предусматривается ограничение хозяйственной деятельности, в том числе в виде запрета или ограничения на размещение рекламы, вывесок, временных построек и объектов (автостоянок, киосков, навесов).

В границах охранной зоны должны быть сохранены градостроительные (планировочные, типологические, масштабные) характеристики историко-градостроительной и природной среды, в том числе всех исторически ценных градоформирующих объектов. Необходимо обеспечить визуальное восприятие объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и при-

родной среде, в том числе путем сохранения и восстановления сложившегося в природном ландшафте соотношения открытых и закрытых пространств.

Должны соблюдаться требования в области охраны окружающей среды, а также иные требования, необходимые для обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историческом и ландшафтном окружении.

2.2. В пределах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ограничиваются строительство и хозяйственная деятельность, определяются требования к реконструкции существующих зданий и сооружений.

Более подробно требования к режиму использования земель и градостроительным регламентам в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (в том числе единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности) установлены в п. 9 Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, утв. Постановлением Правительства РФ от 12 сентября 2015 г. N 972.

Пунктом 10 Положения определены ограничения, которые должны быть учтены при установлении режима использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (в том числе единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности).

В границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ограничиваются строительство, если это необходимо для обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его исторической среде, капитальный ремонт и реконструкция объектов капитального строительства и их частей. Такие ограничения могут касаться размеров, пропорций и параметров объектов капитального строительства и их частей, использования отдельных строительных материалов, применения цветовых решений. Также должно

быть обеспечено визуальное восприятие объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде.

Для обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде устанавливаются ограничения хозяйственной деятельности, устанавливаются требования к сохранению качества окружающей среды и иные требования. В целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историческом и ландшафтном окружении, а также охраняемого природного ландшафта необходимо соблюдение требований в области охраны окружающей среды.

2.3. В пределах зоны охраняемого природного ландшафта запрещаются или ограничиваются хозяйственная деятельность, строительство и реконструкция существующих зданий и сооружений, что должно быть обусловлено целями сохранения (регенерации) природного ландшафта, включая долины рек, водоемы, леса и открытые пространства, связанные композиционно с объектами культурного наследия.

Более подробно требования к режиму использования земель и градостроительным регламентам в границах зоны охраняемого природного ландшафта (в том числе единой зоны охраняемого природного ландшафта) установлены в п. 11 Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, утв. Постановлением Правительства РФ от 12 сентября 2015 г. N 972.

В границах зоны охраняемого природного ландшафта запрещается строительство объектов капитального строительства, ограничиваются хозяйственная деятельность, капитальный ремонт и реконструкция объектов капитального строительства и их частей в целях сохранения и восстановления композиционной связи с объектом культурного наследия природного ландшафта, включая долины рек, водоемы, леса и открытые пространства (за исключением работ по благоустройству территории и размещению малых архитектурных форм).

Должно быть обеспечено сохранение качества окружающей среды, необходимого для обеспечения сохранности и восстановления (регенерации) охраняемого природного ландшафта, а также сохранение сложившегося в охраняемом природном ландшафте соотношения открытых и закрытых пространств в целях обеспечения визуального восприятия объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде.

Установление зоны охраняемого природного ландшафта предполагает обеспечение сохранности объекта культурного наследия в его историческом и ландшафтном окружении, а также охраняемого природного ландшафта посредством соблюдения требований в области охраны окружающей среды и иных требований.

3. В п. 3 комментируемой статьи определен общий порядок установления (утверждения) границ зон охраны объекта культурного наследия, режима использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах территории данных зон. Он включает в себя три варианта решения данных вопросов с учетом законодательного распределения полномочий федеральных и региональных органов государственной власти (см. комментарий к ст. ст. 9, 9.1, 9.2).

Границами зон охраны объекта культурного наследия являются линии, обозначающие территорию, за пределами которой осуществление градостроительной, хозяйственной и иной деятельности не оказывает прямое или косвенное негативное воздействие на сохранность данного объекта культурного наследия в его исторической среде. Они могут не совпадать с границами территориальных зон и границами земельных участков (п. 6 Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, утв. Постановлением Правительства РФ от 12 сентября 2015 г. N 972).

В отношении объектов культурного наследия, отнесенных к особо ценным объектам культурного наследия народов Российской Федерации, объектам культурного наследия, включенным в Список всемирного наследия, гра-

ницы таких зон охраны, режим использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах территории данных зон утверждаются федеральным органом охраны объектов культурного наследия, то есть Министерством культуры РФ, на основании проектов зон охраны объекта культурного наследия с учетом заключения, представляемого региональным органом охраны объектов культурного наследия.

Совокупная информация о нормативных актах конкретного субъекта РФ, в соответствии с которыми устанавливаются границы зон охраны, особый режим использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах данных зон в отношении объектов культурного наследия регионального значения и местного (муниципального) значения, а также о правоприменительных актах, принятых по данным вопросам в отношении конкретных объектов культурного наследия, приводится на официальных сайтах региональных органов охраны объектов культурного наследия <48>.

4. В п. 4 комментируемой статьи содержится отсылочная норма, согласно которой порядок разработки проекта зон охраны объекта культурного наследия, проекта объединенной зоны охраны объектов культурного наследия, требования к режимам использования земель и общие принципы установления требований к градостроительным регламентам в границах территорий данных зон устанавливаются Правительством РФ.

В настоящее время указанные вопросы достаточно четко и подробно урегулированы Положением о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, утв. Постановлением Правительства РФ от 12 сентября 2015 г. N 972 (далее - Положение о зонах охраны объектов культурного наследия). Также при разработке проектов зон охраны объекта культурного наследия следует руководствоваться нормативными актами, принимаемыми на уровне субъектов РФ (см., например, Приказ Комитета по культуре Правительства Ленинградской области от 25 мая 2010 г. N 35 "Об утверждении методических указаний по

разработке проектов зон охраны объектов культурного наследия в Ленинградской области").

Согласно п. 6 Положения о зонах охраны объектов культурного наследия проект зон охраны объекта культурного наследия представляет собой документацию в текстовой форме и в виде карт (схем), содержащую описание границ проектируемых зон и границ территорий объектов культурного наследия, расположенных в указанных зонах, проекты режимов использования земель и градостроительных регламентов в границах данных зон.

Обозначение в проекте границ зон охраны объекта культурного наследия, а также координат характерных точек границ зон охраны объекта культурного наследия на картах (схемах) должно позволять однозначно определить границы зон охраны объекта культурного наследия с нормативным значением точности, предусмотренным для ведения государственного кадастра недвижимости.

Согласно п. 5 Положения о зонах охраны объектов культурного наследия полномочиями по инициированию разработки проекта объединенной зоны охраны объектов культурного наследия обладают органы исполнительной власти субъектов РФ, а в отношении объектов культурного наследия федерального значения, признанных особо ценными объектами культурного наследия народов Российской Федерации или включенных в Список всемирного наследия, - Министерство культуры РФ.

Согласно п. 7 организацию разработки проектов зон охраны объектов культурного наследия и проектов объединенной зоны охраны объектов культурного наследия осуществляют Министерство культуры РФ, органы государственной власти субъектов РФ и органы местного самоуправления. Разработка проектов зон охраны объектов культурного наследия и проектов объединенной зоны охраны объектов культурного наследия, материалов историко-культурных исследований, обосновывающих необходимость разработки проектов зон охраны объектов культурного наследия, включается в соответствующие федеральные и региональные целевые программы, в которых

предусматриваются мероприятия по сохранению, использованию, популяризации и государственной охране объектов культурного наследия (п. 7). Помимо этого, разработка может осуществляться по инициативе органов местного самоуправления, собственников или пользователей объектов культурного наследия, правообладателей земельных участков, расположенных в границах зон охраны объектов культурного наследия. В Методических указаниях по разработке проектов зон охраны объектов культурного наследия в Ленинградской области, утв. Приказом Комитета по культуре Правительства Ленинградской области от 25 мая 2010 г. № 35, к числу инициаторов разработки проектов отнесены юридические лица, общественные и религиозные объединения, уставная деятельность которых направлена на сохранение объектов культурного наследия. Основанием для разработки проекта также может стать решение суда.

Разработка проектов зон охраны объектов культурного наследия, проекта объединенной зоны охраны объектов культурного наследия осуществляется физическими или юридическими лицами на основе материалов историко-архитектурных, историко-градостроительных и архивных исследований, а также с использованием данных государственного кадастра недвижимости при их наличии (п. 3 Положения о зонах охраны объектов культурного наследия).

Проект зон охраны подлежит в установленном порядке государственной историко-культурной экспертизе в целях определения его соответствия требованиям государственной охраны объектов культурного наследия (абз. 8 ст. 30 комментируемого Закона). Положительное заключение государственной историко-культурной экспертизы является основанием для утверждения границ зон охраны и режимов зон охраны.

Глава V. ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

Цена на услуги коммерческих компаний и независимых кадастровых инженеров диктуется спросом и предложением на рынке, но механизм определения стоимости кадастровых работ не отличается от государственной методики.

Факторы, влияющие на ценообразование

Следует учитывать обстоятельства, которые могут сократить или увеличить расходы на межевание. Регион, в котором расположен ЗУ. В столичных регионах и территориях с высоким уровнем доходов и дорогой землей цена межевания выше, чем в остальных местах. В Московской области межевание обойдется в 1,5-2 раза дороже, чем в провинции. Наличие или отсутствие документации по земельному участку. Подготовительная работа по сбору документации – процесс трудоёмкий (он занимает почти половину кадастровых работ). Недостача необходимых документов намного увеличивает стоимость межевания. Для него нужны такие документы: кадастровый план (при его отсутствии придется делать копировку части генерального плана местности, по которому нарезался ЗУ или топографического плана с границами участка); удостоверение права собственности на землю, зарегистрированное в Едином государственном реестре прав на недвижимость (ЕГРП); подтверждение права собственности (договор о купле, дарении, получении в наследство и т.д.).

Местоположение ЗУ. Расположение участка вдали от места работы кадастровой службы существенно увеличивает трудоемкость работ, а значит, их стоимость. Повышаются расходы на бензин и время на выезд; в стоимость входит оплата командировочных.

Цена межевания зависит от характеристик территории, усложняющих полевые работы. Так, для работы с приемниками GPS различают такие категории местности: I категория: местность не создает помех для спутниковой связи: покрытие лесом не превышает 20%, нет высоких построек, хорошая сеть дорог; трудоемкость съемки: 1, 47-1, 97 чел. /час, и норматив-

ная (минимальная) стоимость определения координат одной точки – от 450-600 руб. II категория: территория на 40% покрыта высокими деревьями, связь возможна только во время нахождения спутников вне лесной зоны. Наличие вблизи аэропортов, радиостанций и телевышек, способных деформировать сигналы; трудоемкость: 1,78-2,50 чел./час, стоимость одной точки – от 550-750 руб. III категория: либо местность с большим лесным массивом (> 40%) и слабой дорожной сетью, либо промышленный район с многоэтажными постройками, трамвайным и троллейбусным движением; трудоемкость: 2, 09-2, 97 чел. /час, стоимость – от 650-900 руб. Таким образом, категория местности может увеличить стоимость геодезических работ в 2 раза.

Площадь, конфигурация и назначение ЗУ. Большая площадь участка увеличивает протяженность границ, а их многочисленные изгибы – число характерных точек. Средняя цена межевания участка до 0,5 га – 10 тыс. руб., за каждый дополнительный гектар – 3 тыс. руб. Если кадастровые работы на участке с пятью точками конфигурации стоят от 1 тыс. руб. за точку, то более сложные участки (5-15 точек) – от 1,5 тыс. руб. Межевание земель сельскохозяйственного назначения обходится дешевле (от 300 руб. за точку), чем дачных и приусадебных участков и земель, используемых для коммерческих целей.

Таблица 2

Основные показатели проведения кадастровых работ

№ п/п	Показатели	Ед. изм	Значения
1	Объект землеустройства		Территория исторического поселения регионального значения г. Казань
2	Местоположение объекта землеустройства		20111, Республика Татарстан (Татарстан), город Казань
3	Площадь территории	м ²	23 356 167
4	Количество характерных точек	шт	308
5	Стоимость выполнения работ	руб.	4 000

Таким образом, в ходе проведения исследования был подготовлен карта (план) территории. Общая площадь территории составила 23,4 км². Стоимость выполнения работы равна 4000 рублей. Такая низкая цена выполнения работ связана с тем, что при подготовке документов геодезическое определение координат не проводилось.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Казань является историческим поселением с марта 2015 года. Границы исторического поселения Казани и его предмет охраны должны были быть определены и утверждены до 1 декабря 2016 года, однако работа в Министерстве культуры Татарстана продолжалась до марта этого года. Поэтому с 1 января 2017 года особо охраняемой считалась вся территория Казани от Кремля до Дербышек, и любые проекты строительства в городе, в том числе индивидуальные, нужно было согласовывать с Министерством культуры Татарстана, и ни одного разрешения на строительство с нового года выдано не было.

В ходе проведения исследования были изучен порядок составления карты (плана) для объекта «Территория исторического поселения регионального значения г. Казань». Результатом работ является карта (план) на территорию исследования. Так же были определены особенности подготовки карт (планов) границ территорий объектов культурного наследия.

Границы проходят там, где сосредоточена большая часть объектов культурного наследия и окружающая их историческая застройка, охватывая всю историческую центральную часть Казани до ул. Вишневого, а также ул. Ершова до Октябрьского городка, часть Кировского района и всю Адмиралтейскую слободу. Границы исторического поселения будут отображены в проекте генерального плана города и правилах землепользования и застройки.

Отмечается, что сроки выдачи разрешения на новое строительство в границах исторического поселения увеличатся с 7 дней на один месяц. Для получения такого разрешения застройщикам и собственникам земли необходимо будет представить в исполком протокол заседания межведомственной комиссии по вопросам градостроительной деятельности в исторических поселениях при президенте РТ.

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. "Земельный кодекс Российской Федерации" от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 30.12.2015)
2. Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ (ред. от 30.12.2015) "О государственном кадастре недвижимости" 7. Федеральный закон от 22.12.2014 № 447-ФЗ "О внесении изменений в Федеральный закон "О государственном кадастре недвижимости" и отдельные законодательные акты Российской Федерации"
3. Приказом Минэкономразвития России от 22.06.2015 № 387 "Об установлении формы карты-плана территории и требований к ее подготовке, формы акта согласования местоположения границ земельных участков при выполнении комплексных кадастровых работ и требований к его подготовке"
4. Приказ Минэкономразвития России от 13.05.2015 № 284 "Об утверждении формы заявления о внесении в государственный кадастр недвижимости сведений о земельных участках и местоположении на них зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства, полученных в результате выполнения комплексных кадастровых работ"
5. Приказ Минэкономразвития России от 17.08.2012 № 518 "О требованиях к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка, а также контура здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке"
6. Атаманов, С. А. Кадастр недвижимости: учеб.- справ. пособие / С. А. Атаманов, С. А. Григорьев. – М.: Букстрим, 2012. 324с.
7. Бирюков, Б. М. Правила землепользования и застройки территорий с учетом упрощенного порядка оформления прав граждан на земельные участки, установленного Федеральным законом от 30 июня 2006 г. № 93-ФЗ / Б. М. Бирюков. - 89, М.: 2008.г 367 с.
8. Боголюбов, С. А. Все о земельных отношениях: учеб.-практ. пособие / С. А. Боголюбов, Е. А. Галиновская, Е. Л. Минина, В. В. Устюкова – М.: Проспект, 2010. – 656 с.

9. Варламов, А. А. Кадастр недвижимости / А. А. Варламов, С. А. Гальченко. – М.: КолосС, 2012. – 680 с.
10. Варламов, А. А. Государственный земельный кадастр. В 6 т. Т. 5. Оценка земли и иной недвижимости / А. А. Варламов, А. В. Севостьянов. М.: КолосС, 2006. 265 с.
11. Волков, С. Н. Землеустройство и кадастр недвижимости : учеб. пособие / С. Н. Волков, А. А. Варламов, С. А. Гальченко. – М.: ГУЗ, 2010. 336 с.
12. Волков С.Н. Совершенствование земельного законодательства - необходимое условие эффективного управления земельными ресурсами / Волков С.Н., Липски С.А. // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель – 2018-№7 – С. 5-10
13. Григорьев, С.А., Атаманов, С.А. Введение в кадастровую деятельность: учебно-справочное пособие. / С.А. Григорьев, С.А. Атаманов – М.: Изд-во МИИГАиК, 2010. - 207 с.
14. Даниленко, Е. П. Управление муниципальной собственностью и земельными ресурсами: учебно-методические материалы / Е. П. Даниленко. □ Белгород: Изд-во БГТУ им. В. Г. Шухова, 2013. – 54 с.
15. Золотова, Е. В. Основы кадастра: Территориальные информационные системы / Е. В. Золотова. – М.: Академический Проект, 2012. – 416 с.
16. Ершов, В. А. Все о земельных отношениях: кадастровый учет, право собственности, купля-продажа, аренда, налоги, ответственность / В. А. Ершов. – М.: ГроссМедиа Ферлаг: РОСБУХ, 2010. – 384 с.
17. Землеустройство и кадастр недвижимости в реализации государственной земельной политики и охраны окружающей среды: сборник научных статей международной научно-практической конференции, посвященной 230-летию Государственного университета по землеустройству / Гос. ун-т по землеустройству; под общ. ред. С. Н. Волкова, В. В. Вершинина. – М.: ГУЗ, 2009. – 463 с.

18. Кафтаева, М. В., Калачук, Т. Г., Шарапов, О.Н. Инженерное обустройство территории: учебно-методическое пособие. / М.В. Кафтаева. Т.Г. Калачук, О.Н.Шарапов. – Белгород, БГТУ им. В.Г. Шухова, 2012. – 136 с.

19. Ключниченко, В. Н. Кадастр застроенных территорий: Курс лекций / В. Н. Ключниченко, Н. В. Тимофеева. – Новосибирск: СГГА, 2011. – 142 с.

20. Коростелев, С. П. Кадастровая оценка недвижимости : учеб. пособие / С. П. Коростелев. – М.: Маросейка, 2010. – 356 с. – ISBN

21. Сулин, М. А. Современное содержание земельного кадастра : учеб. пособие / М. А. Сулин, В. А. Павлова, Д. А. Шишов. – СПб.: Проспект Науки, 2010. – 271 с.

22. Синянский, И. А. Типология зданий и сооружений : учеб. пособие для учреждений сред. проф. образования / И. А. Синянский, Н. И. Манешина. – М. : Издательский центр «Академия», 2012. – 224 с.

23. Троценко, Е. С. Управление городскими территориями: конспект лекций для студентов / Е. С. Троценко. – Новосибирск:ФГБОУ ВПО «СГГА», 2011. – 54 с.

Интернет ресурсы:

21. <http://panor.ru/journals/kadastr/> Землеустройство, кадастр и мониторинг земель: научно-аналитический журнал

22. <https://rosreestr.ru/wps/portal> Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии.

23. <http://wiki.cadastre.ru/doku.php?id=Welcome> Ассоциация кадастровых инженеров

ПРИЛОЖЕНИЯ