

# GISAP:

ECONOMICS, JURISPRUDENCE AND MANAGEMENT

International Academy of Science and Higher Education  
London, United Kingdom  
International Scientific Analytical Project

No 12 Liberal | February 2017



## No 12 (2017)

### GISAP: Economics, Jurisprudence and Management

The GISAP: Economics, Jurisprudence and Management (GISAP:EJM) is periodical scientific journal of the International Academy of Science and Higher Education (IASHE, London, UK). The GISAP: Economics, Jurisprudence and Management is peer-reviewed international research devoted to general and special matters of Economics, Law and Management. The scope of the journal encompasses original scientific studies presented by best authors - participants of the International Scientific and Analytical Project (GISAP), and also by independent authors of high professional qualification (for details please read the section **CONDITIONS OF PUBLICATION**) are accepted and published in the journal after preliminary expert reviewing. New issues of the journal are published three times a year.

## Table of Contents

### Articles

**SOCIAL CAPITAL AS A MECHANISM FOR IMPLEMENTATION OF MODERN MARKETING CONCEPTS**  
Tatyana Korotkova

**ECONOMIC-MATHEMATICAL AND SOCIO-PSYCHOLOGICAL ASPECTS OF MANAGEMENT OF THE CONFLICT SITUATIONS IN THE COMPANIES**  
Lyudmila Moroz, Irina Khoma

**INFLUENCE OF INTERNATIONAL SANCTIONS ON ECONOMY OF THE RUSSIAN FEDERATION**  
Toivo Tanning

**EXPLORING THE GEORGIAN SOCIAL CAPITAL IN FINANCIAL LITERACY**  
George Chiladze, Eka Gegeshidze

**PRODUCT INNOVATION IN COSMETIC INDUSTRY - CASE STUDY OF MAJOR COSMETIC COMPANIES**  
David Szutowski, Julia Szulczyńska

**ASPECTS OF THE STATE-LEGAL POLICY OF RUSSIA IN THE SPHERE OF ENTREPRENEURSHIP DEVELOPMENT UNDER THE SANCTION REGIME**  
Evgenie Korolev

**ATTITUDE OF LEGAL POLICY TO NATIONAL CULTURE IN RUSSIA AND ABROAD**  
Ruslan Puzikov

**SOME PECULIARITIES OF EFFECTIVE STATE MANAGEMENT OF INTELLECTUAL PROPERTY AND INNOVATION IN GEORGIA. PART 1**  
George Chiladze

**LEGISLATION IN THE FIELD OF HEALTH PROTECTION OF THE CITIZENS OF THE REPUBLIC OF KAZAKHSTAN**  
Kanat Kozhabek

**THE REGULATORY FRAMEWORK AND LEGAL SUPPORT OF LAND USE PLANNING IN CANADA**  
Teymur Zul'fugarzade

#### OPEN JOURNAL SYSTEMS

[Journal Help](#)

#### USER

You are logged in as...  
zul'fugarzade

- [My Journals](#)
- [My Profile](#)
- [Logout](#)

#### NOTIFICATIONS

- [View \(16 new\)](#)
- [Manage](#)

#### JOURNAL CONTENT

Search

Search Scope

All

Search

#### Browse

- [By Issue](#)
- [By Author](#)
- [By Title](#)
- [Other Journals](#)

#### FONT SIZE

#### INFORMATION

- [For Readers](#)
- [For Authors](#)
- [For Librarians](#)

#### CURRENT ISSUE

**TOC** 1.0

**RS** 2.0

**RS** 1.0



GISAP: Economics, Jurisprudence and Management is licensed under a Creative Commons Attribution 4.0 International License.

Based on a work at <http://www.ecojuris.gisap.eu/>.

Permissions beyond the scope of this license may be available at <http://www.ecojuris.gisap.eu/editorial-policy>

## THE REGULATORY FRAMEWORK AND LEGAL SUPPORT OF LAND USE PLANNING IN CANADA

Teymur Zul'fugarzade

### Abstract

The author analyses the problematic issues of improving the legal and regulatory documentation support of land-use planning in Canada taking into account the laws, regulations and customs prevailing in the European Union and the United States.

### References

Analiz zarubezhnogo zakonodatel'stva, regulirujushhego zonirovanie territorij [Analysis of foreign legislation regulating the zoning of territories]. - Moskva., Plekhanov Russian University of Economics, 2015. - 214 p.

Kurbanov R.A., Laletina A.S. Pravovoj rezhim mezhdunarodnyh truboprovodov na suhoputnoj territorii RF, kontinental'nom shel'fe i iskljuchitel'noj jekonomicheskoy zone., Neft', gaz i pravo [Legal regime of international pipelines on the lands of the Russian Federation, the continental shelf and the exclusive economic zone., Oil, gas and law], 2011., Vol. 102. No. 6., pp. 42-48.

Makuch, S.M. Canadian Municipal and Planning Law (1983).  
<https://doi.org/10.7202/042710ar>

Zoning. 2015., The Canadian Encyclopedia: Official website]. 2015. Access mode:  
<http://www.thecanadianencyclopedia.ca/en/article/zoning/> (accessed: 22.03.2016).

DOI: <http://dx.doi.org/10.18007/gisap:ejm.v0i12.1625>

### Refbacks

There are currently no refbacks.



GISAP: Economics, Jurisprudence and Management is licensed under a [Creative Commons Attribution 4.0 International License](http://creativecommons.org/licenses/by/4.0/).  
 Based on a work at <http://www.ecojuris.gisap.eu/>.  
 Permissions beyond the scope of this license may be available at  
<http://www.ecojuris.gisap.eu/editorial-policy>

#### OPEN JOURNAL SYSTEMS

[Journal Help](#)

#### USER

You are logged in as...  
 zul'fugarzade

- [My Journals](#)
- [My Profile](#)
- [Logout](#)

#### NOTIFICATIONS

- [View \(16 new\)](#)
- [Manage](#)

#### JOURNAL CONTENT

Search

Search Scope

All

Search

#### Browse

- [By Issue](#)
- [By Author](#)
- [By Title](#)
- [Other Journals](#)

#### FONT SIZE

#### INFORMATION

- [For Readers](#)
- [For Authors](#)
- [For Librarians](#)

#### CURRENT ISSUE

**12** 2017 1.0

**11** 2017 2.0

**10** 2017 3.0

## #1625 Summary

**SUMMARY** [REVIEW](#) [EDITING](#)

### Submission


Authors Teymur Zul'fugarzade  
 Title THE REGULATORY FRAMEWORK AND LEGAL SUPPORT OF LAND USE PLANNING IN CANADA  
 Original file [1625-5090-1-SM.PDF](#) 2017-05-17  
 Supp. files None  
 Submitter Professor Teymur Zul'fugarzade   
 Date submitted May 17, 2017 - 11:14 AM  
 Section Articles  
 Editor Olena Grinevich   
 Abstract Views 0

### Status

Status Published No 12 (2017): GISAP: Economics, Jurisprudence and Management  
 Initiated 2017-05-17  
 Last modified 2017-05-17

### Submission Metadata

#### Authors

Name Teymur Zul'fugarzade   
 ORCID iD <http://orcid.org/0000-0002-0778-1511>  
 URL <http://istina.msu.ru/profile/teymurz/>  
 Affiliation Plekhanov Russian University of Economics  
 Country Russian Federation  
 Bio Statement Кандидат юридических наук, профессор, декан юридического факультета  
 Principal contact for editorial correspondence.

#### Title and Abstract

Title THE REGULATORY FRAMEWORK AND LEGAL SUPPORT OF LAND USE PLANNING IN CANADA

Abstract The author analyses the problematic issues of improving the legal and regulatory documentation support of land-use planning in Canada taking into account the laws, regulations and customs prevailing in the European Union and the United States.

#### Indexing

Language en

#### Supporting Agencies

Agencies —

#### References

- References
1. Analiz zarubezhnogo zakonodatel'stva, regulirujushhego zonirovaniye territorij [Analysis of foreign legislation regulating the zoning of territories]. – Moskva., Plekhanov Russian University of Economics, 2015. - 214 p.
  2. Kurbanov R.A., Laletina A.S. Pravovoj rezhim mezhdunarodnyh truboprovodov na suhoputnoj territorii RF, kontinental'nom shel'fe i iskljuchitel'noj jekonomichejskoj zone., Neft', gaz i pravo [Legal regime of international pipelines on the lands of the Russian Federation, the continental shelf and the exclusive economic zone., Oil, gas and law], 2011., Vol. 102. No. 6., pp. 42-48.
  3. Makuch, S.M. Canadian Municipal and Planning Law (1983). <https://doi.org/10.7202/042710ar>
  4. Zoning. 2015., The Canadian Encyclopedia: Official website]. 2015. Access mode: <http://www.thecanadianencyclopedia.ca/en/article/zoning/> (accessed: 22.03.2016).



GISAP: Economics, Jurisprudence and Management is licensed under a Creative Commons Attribution 4.0 International License.  
 Based on a work at <http://www.ecojuris.gisap.eu/>.  
 Permissions beyond the scope of this license may be available at <http://www.ecojuris.gisap.eu/editorial-policy>

#### OPEN JOURNAL SYSTEMS

[Journal Help](#)

#### USER

You are logged in as...  
 zulufugarzade  

- [My Journals](#)
- [My Profile](#)
- [Logout](#)

#### AUTHOR

Submissions  

- [Active \(0\)](#)
- [Archive \(8\)](#)
- [New Submission](#)

#### NOTIFICATIONS

[View \(16 new\)](#)  
[Manage](#)

#### JOURNAL CONTENT

Search

Search Scope

All

Search

#### Browse

[By Issue](#)  
[By Author](#)  
[By Title](#)  
[Other Journals](#)

#### FONT SIZE

#### INFORMATION

[For Readers](#)  
[For Authors](#)  
[For Librarians](#)

#### CURRENT ISSUE

**1625** 1.0  
**1624** 2.0  
**1623** 1.0

## THE REGULATORY FRAMEWORK AND LEGAL SUPPORT OF LAND USE PLANNING IN CANADA

T. Zul'fugarzade, Candidate of Jurisprudence, Full Professor  
Plekhanov Russian University of Economics, Russia

The author analyses the problematic issues of improving the legal and regulatory documentation support of land-use planning in Canada taking into account the laws, regulations and customs prevailing in the European Union and the United States.

**Keywords:** law, norm, document, regulation, government, technology, procedures, Canada.

Conference participants,  
National championship in scientific analytics,  
Open European and Asian research analytics championship

## ОСНОВЫ НОРМАТИВНОГО ПРАВОВОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ ЗОНИРОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ В КАНАДЕ

Зульфугарзаде Т.Э., канд. юрид. наук, проф.  
Российский экономический университет  
им. Г.В. Плеханова, Россия

В работе анализируются проблемные вопросы совершенствования нормативного правового и документационного обеспечения зонирования территорий в Канаде с учетом законодательства, правил и обычаев, сложившихся в странах Европейского союза и США.

**Ключевые слова:** право, норма, документ, регулирование, государство, технологии, процедура, Канада.

Участники конференции,  
Национального первенства по научной аналитике,  
Открытого Европейско-Азиатского первенства по научной аналитике

Под термином «зонирование» в законодательстве Канады принято понимать процессы и процедуры управления, осуществляемые властными органами, направленные на использование земли, строительство на них зданий (сооружений), а также улучшение земельных участков. [4, с. 7]

В свою очередь, земельные участки подразделяются на соответствующие виды, в зависимости от назначения их использования.

Процедуры зонирования в Канаде в настоящее время регламентированы Законом Канады о муниципалитетах и планировании (Canadian Municipal and Planning Law) [3, с. 12], изданном в 1983 году. Согласно нормам указанного Закона, зонирование в Канаде также представляет собой контрольную функцию властных органов за надлежащим использованием земель в муниципальных образованиях. В нем, в том числе, регламентируются следующие основные вопросы:

- 1) как можно использовать землю;
- 2) где могут быть расположены здания и другие сооружения;
- 3) разрешенные типы зданий и как они могут быть использованы;
- 4) максимально допустимые размеры зданий и сооружений, а также требования к парковкам, высоте и фасадам зданий. [1, с. 83]

Зонирование по законодательно установленным в Канаде правилам

призвано на практике воплотить утвержденный (официальный) территориальный план и обеспечить его исполнение, происходящее под контролем органов местного самоуправления. Зонирование проводится по правилам, утвержденным действующим законодательством Канады. Такое зонирование носит название «zoning by-law» («зонирование по-праву»). Строительные и иные работы, которые не соответствуют правилам зонирования не допускаются, поэтому органы местного самоуправления в таких случаях вправе отказать заявителю в выдаче разрешения на строительство.

В свою очередь, «зонирование по-праву»:

- 1) реализует цели и политику официального территориального плана, утвержденного органом местного самоуправления;
- 2) обеспечивает правомерное управление землепользованием и будущим развитием земель;
- 3) в дополнение к официальному территориальному плану, защищает жителей от различных противоречий, нередко возникающих в процессе практической реализации территориального плана, и возможных опасностей, связанных с процессами землепользования в границах соответствующего муниципального образования.

Полагаем необходимым отметить, что «зонирование по-праву» в Канаде разделяют на два подвида:

- 1) комплексное «зонирование по-праву»;
- 2) свободное постоянное «зонирование по-праву».

Многие муниципальные органы применяют такой вид зонирования, как комплексное «зонирование по-праву». Данный вид зонирования определяет разделение муниципальных земель на разные зоны землепользования, с приложением подробных карт зонирования. При этом, «зонирование по-праву» определяет для каждой зоны:

- 1) разрешенные виды землепользования (например, коммерческие или жилые земельные участки);
- 2) требуемые стандарты застройки (например, размер здания и его точное местоположение).

Отдельные сельские муниципалитеты вправе устанавливать свободное постоянное «зонирование по-праву», которое охватывает только определенное свойство земельного участка, которое его владелец предполагает разработать.

На практике, зонирование было наиболее эффективным в предотвращении изменения в стабильных, однородных районах.

Зонирование представляется наиболее сложным при его проведении в так называемых «районах смешанного использования земли» и в районах, где в наличии имеется большие препятствия для их изменения (земли, «находящиеся под давлением»).



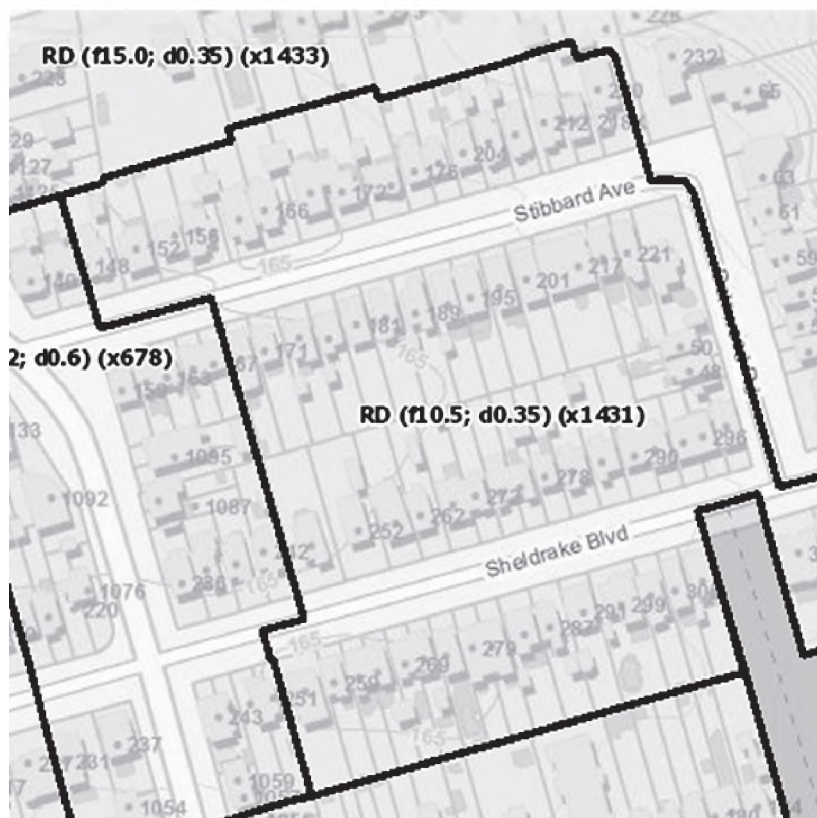


Рис. 1. Карта зонирования земельного участка RD (f10.5; d0.35) (x1431)

В процессе проведения зонирования в районах «смешанного использования земли» применяются два стандартных подхода, которые считаются в определенной степени спорными и сложными с точки зрения принятия окончательного решения о зонировании.

Первый подход носит название «спот-зонирование». Он применяется в тех случаях, когда, например, возникает необходимость в жилом районе построить завод. Другими словами, появляется необходимость использования земель по правилам, несовместимым с уже имеющейся инфраструктурой.

Второй, альтернативный подход, который в целом считается более предпочтительным, и применяется, например, в случае, если завод уже построен на землях, на которых также расположены жилые дома. Указанный метод зонирования заключается в том, что в подобном случае завод объявляется (классифицируется) как «несоответствующий для использования», а земля, на которой построен завод классифицируется как «несоответствующе используемая», то есть,

при зонировании, речь идет именно о «несоответствующем использовании» земли. Это означает, что завод может быть оставлен на земельном участке, но при условии, что не будет произведено никаких изменений в промышленном использовании и конструкции зданий этого завода. Таким образом, создаются условия, в соответствии с которыми ожидается, что завод будет закрыт, что позволит в дальнейшем использовать такие земли по так называемым правилам «совместимого использования».

В районах, где расположены «находящиеся под давлением» земли, заранее определить точное зонирование представляется весьма затруднительным.

Потребности местных общин, землевладельцев и разработчиков, осуществляющих зонирование, подвержены в таких случаях постоянным изменениям, что и предопределяет так называемое «давление» (другими словами, волевое воздействие). Как следствие, особенно в быстро растущих городах, существует постоянная потребность во внесении изменений уставы, направленные на изменение

классификации использования конкретных земельных участков. [2, с. 46]

С одной стороны, «давление», осуществляемое со стороны разработчиков, которые предварительно считают необходимым провести так называемые «до-зональные», то есть предшествующие зонированию мероприятия, с целью выдачи в дальнейшем разрешений на перестройку или на более интенсивное использование земельных участков, например, на строительство многоквартирных домов или офисных зданий.

С другой стороны, общественные объединения граждан и инициативные группы граждан, в свою очередь, оказывая «давление» со своей стороны, на местах считают необходимым организовать и провести так называемое «вниз-зонирование», чтобы предотвратить дальнейшее изменение внешнего облика города или другого населенного пункта (поселения) и сохранить то, что осталось от первоначального облика.

Как видно из приведенных примеров, зонирование зачастую становится весьма спорным политическим вопросом, который должен найти свое разрешение путем проведения общественных слушаний, а нередко и получения судебных решений.

Приведем пример зонирования по законодательству Канады, взятый с сайта города Торонто (<http://map.toronto.ca/maps/>). Визуальное изображение, карта зонирования земельного участка RD (f10.5; d0.35) (x1431) изображена на рис. 1.

Текстовое описание зонирования земельного участка RD (f10.5; d0.35) включает в себя следующие основные разделы (Таблица 1).

Проведем краткое рассмотрение основных положений, приведенных в отдельных из вышеперечисленных глав (Таблица 2).

Подводя итог исследованию полагаем важным сделать следующие основные выводы.

1. В целях правового обеспечения деятельности по зонированию территорий и земель, в Канаде под термином «зонирование» понимают процессы и процедуры управления, осуществляемые властными органами, направленные на использование

Глава 1	Администрация
1.5	Генеральная
1.5.1	Название
1.5.2	Цель и смысл этого подзаконного акта
1.5.3	Лицензии, разрешения и другие подзаконные акты
1.5.4	Термины и определения
1.5.5	Зонирование «по-праву» (Карта)
1.5.6	Прошедшее генеральное зонирование (подзаконные акты)
1.5.7	Земля
1.5.8	Предметы, которые являются частью этих подзаконных актов
1.5.9	Предметы, которые не являются частью этих подзаконных актов
1.5.10	Срок действия настоящего Положения
1.20	Перевод
1.40	Зоны и категории зон
Глава 2	Соблюдение правил зонирования «по-праву»
Глава 5	Правила, применимые ко всем зонам
Глава 10	Жилье
Глава 15	Жилые апартаменты
Глава 30	Торговля
Глава 40	Торговля на территории жилых зданий
Глава 50	Коммерческая жилая занятость
Глава 60	Работа в промышленности
Глава 80	Институциональные зоны
Глава 90	Открытое пространство
Глава 100	Полезность и транспорт
Глава 150	Конкретные правила использования
Глава 200	Паркинг (правила)
Глава 220	Погрузочное пространство (положение)
Глава 230	Парковка велосипедов (правила)
Глава 280	Специальные районы – Центр
Глава 300	Специальные районы – центры
Глава 400	Специальные районы – Проспекты
Глава 500	Специальные районы – наследие
Глава 600	Правила для зон (наложение)
Глава 800	Определения
Глава 900	Конкретные Исключения
Глава 970	Приложения
Глава 990	Зонирование «по-праву» (карта)
Глава 995	Наложение карты

земли, строительство на них зданий (сооружений), а также улучшение земельных участков.

При этом, законодательно закреплено, что зонирование в Канаде также представляет собой контрольную функцию властных органов за надлежащим использованием земель в муниципальных образованиях.

2. Основными нормативными правовыми актами в сфере планирования и зонирования на федеральном уровне являются:

1) Закон Канады о муниципальных и планировании (Canadian Municipal and Planning Law);

2) Акт «Федеральная политика по землепользованию и Федеральная служба по экологической оценке и обзору» (Federal Policy on Land Use and the Federal Environmental Assessment and Review Process).

3. К принципам зонирования в Канаде относят:

1) основной принцип: принцип регулирования на общегосударственном и нижестоящих уровнях правил использования земель, исходя из их целевого назначения;

2) общие принципы:  
- предоставление в полном объеме общественности информации по все-

му кругу вопросов, касающихся землепользования;  
- земля принадлежит будущим поколениям и не подлежит немедленному извлечению прибыли от ее использования.

3) дополнительные принципы: закрепленные законодательством Канады правила строительства зданий на земельных участках, в том числе, застройки земель в соответствии с их целевым назначением, определения высоты и иных размеров (параметров) строящихся на земельных участках зданий и их внешний вид.

Еще один важный, но стоящий несколько обособленно от вышеперечисленных, принцип заключается в том, что планирование в Канаде является первостепенным по отношению к зонированию, не смотря на их, казалось бы, равное положение, как это было выявлено при проведении исследования взаимосвязи и взаимозависимости зонирования и территориального планирования в США.

4. Федеральное правительство Канады выполняет функции планирования канадских земель. При этом:

1) контроль за использованием земель в Канаде законодательно отнесен к ответственности провинций и территорий Канады;

2) каждая провинция (территория) Канады вправе самостоятельно определять какие именно муниципальные органы власти могут контролировать использование земель, расположенные в пределах своих границ.

3) полномочия провинций и территорий Канады по зонированию распространяются на землю (земельные участки), а также построенные на ней объекты недвижимого имущества, которые становятся частью этой земли. При этом, в некоторых провинциях Канады акты о планировании также наделяют муниципалитеты правом предотвращать разрушение объектов всемирного наследия и природных сред или обязывать собственников принять меры, направленные на улучшение архитектурных, эстетических и других особенностей ландшафта, по обеспечению удобства пользователей любых зданий, строительство которых запланировано.

4) каждый муниципалитет в Ка-

## Глава 1 Администрация

## 1.5 Общие

## 1.5.1 Название

(1) Название

Настоящее Положение носит название «планирование города Торонто».

(2) Внутренняя ссылка

Любые ссылки на настоящее Положение означают планирование города Торонто.

## 1.5.2 Цель и смысл этого подзаконного акта

(1) Цель и смысл

Настоящее Положение регулирует порядок использования земли по площади, высоте, расположению, порядку возведения и использования зданий и сооружений, создания парковочных мест, погрузочных пространств и других, связанных с ними вопросов в городе Торонто.

## 1.5.3 Лицензии, разрешения и другие подзаконные акты

(1) Лицензии, разрешения и другие подзаконные акты

Настоящее Положение не освобождает любое лицо от выполнения требований любых других побочных законов города Торонто (с поправками), или от обязанности получения разрешения, лицензии или разрешения, которое требуется в соответствии с любым законом города Торонто (с поправками).

## 1.5.4 Термины и определения

(1) Термины и определения

Если слова, термины или фразы выделены жирным шрифтом в этом зонировании «по-праву», они имеют значение, предусмотренное в главе 800 определений.

## 1.5.5 Зонирование «по-праву» на карте

(1) Зонирование «по-праву» Карта

Зонирование «по-праву» - карта находится в разделе 990,10.

## 1.5.6 Прошедшее генеральное зонирование (подзаконные акты)

(1) Прошедшее генеральное зонирование и изданные в этой связи подзаконные акты, не утратили силу

Ничто в этом подзаконном акте не отменяет положений **актов прошедшего генерального зонирования**.

(2) Прошедшее генеральное зонирование и изданные в этой связи подзаконные акты, измененные настоящим Положением

Настоящее Положение изменяет **акт прошедшего генерального зонирования**, где оно применяется.

## 1.5.7 Земли, подлежащие зонированию, согласно настоящему Положению

(1) Земля

Настоящее Положение распространяется на все земли в городе Торонто, для земель, изображенных на карте зонирования в разделе 990,10 с диагональной штриховкой, имеют то же имя и номер, кроме измененных в **актах прошедшего генерального зонирования**.

## 1.5.8 Элементы, которые являются частью этого подзаконного акта

(1) Предметы, которые являются частью этого зонирования «по-праву»

Ниже приведены положения зонирования «по-праву»:

## (A)

Содержание;

## (B)

Карты и таблицы; и

## (C)

рисунок или другое визуальное представление, помеченные как «Диаграмма».

## 1.5.9 Предметы, которые не являются частью этого подзаконного акта

(1) Предметы, которые не являются частью этого подзаконного акта

Не являются частью этого зонирования «по-праву»:



- (A) заголовки и названия в содержательной части настоящего Положения, включенные для удобства и в справочных целях;
- (B) ссылки в квадратных скобках включены для удобства и в справочных целях;
- (C) рисунок или другое визуальное представление, помеченные как «Иллюстрация», внесены для удобства и в справочных целях; и
- (D) Примечания, которые уточняют (поясняют) информацию, уточняют намерения, приводят примеры или сообщают информацию, или имеют ссылки (отсылки) к нормативным правовым актам либо локальным актам, включены для удобства и в справочных целях.

#### 1.5.10 Срок действия настоящего Положения

- (1) Срок действия  
Если какая-либо часть настоящего Положения будет объявлено компетентным судом недействительным, недействительность этой части не повлияет на действительность настоящего Положения в целом.

#### Глава 2 Соблюдение правил зонирования «по-праву»

##### 2.1 Вопросы, соблюдение правил

###### 2.1.1 Общие

- (1) Использование земель, зданий и сооружений в соответствии с настоящим Положением  
Ни одно лицо не вправе использовать или разрешить использование любых земель, **здания** или **строения**, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Положением.
- (2) Здания и сооружения в соответствии с настоящим Положением  
Ни одно лицо не вправе перестроить самостоятельно или передать право на перестройку **здания** или **строения** третьим лицам в нарушении настоящего Положения.
- (3) Земля в соответствии с настоящим Положением  
**Земельный участок** не может быть уменьшен иначе, чем в соответствии с настоящим Положением.
- (4) Уменьшение общей площади – передача органам государственной власти  
Описаны правила передачи части земли для государственных (муниципальных) нужд.

###### 2.1.2 Отклонения

Перечислены нормы, применяемые в конкретных нетривиальных случаях, выявленных при зонировании и указанных в плане. Также указаны свидетельства и сертификаты, подтверждающие легитимность выявленных отклонений.

#### Глава 15 Жилые апартаменты

Приведены правила, применяемые к многоквартирным жилым домам и интерпретации этих правил.

Приводятся также параметры жилых зданий (высота, площадь), требования к навесам, бассейнам, вспомогательным зданиям и сооружениям, парковкам, энергоснабжению и т.п.

#### Глава 40 Торговля на территории жилых зданий

Приведены правила торговли на территории жилых зданий и учтены особенности такого рода торговли, применительно к настоящему Положению. Указаны ограничения при торговле и др. особые требования, в том числе, требования к строительству.

#### Глава 50 Коммерческая жилая занятость

Перечислены требования и исключения, применяемые к работникам торговли в жилых зданиях, в том числе, применительно к настоящему Положению. Указаны ограничения и др. особые требования, в том числе, требования к строительству.

В последующих главах проводится детальное, занимающее более 120 страниц машинописного текста, описание требований, предъявляемых, в том числе, к институциональным зонам, открытому пространству, транспортному обслуживанию, специальным районам, историко-культурному и архитектурному наследию. Приводятся определения, используемые в настоящем Положении и перечень приложений.

Последние две весьма небольшие по объему главы посвящены общим вопросам зонирования «по-праву» и правилам переноса на карту схем зонирования, выполненных в соответствии с настоящим положением.

наде вправе принимать собственный устав, в соответствии с которым осуществляется контроль за использованием земель, находящихся в пределах границ муниципального образования. При этом, к полномочиям местных органов власти в Канаде отнесено так называемое право «назначить применение земли», то есть в одностороннем порядке определить, каким именно образом можно использовать тот или иной земельный участок – определить его функциональное назначение.

5) последней инстанцией для обжалования и пересмотра решений по вопросам зонирования и землепользования в Канаде являются суды провинций (территорий), при этом, по вопросам, связанным с планированием, в качестве суда выступает муниципальный совет.

5. Все территориальные планы в Канаде в обязательном порядке должны соответствовать федеральному законодательству, законодательству провинций (территорий) и нормативным правовым актам органов местного самоуправления, в том числе, вышестоящих муниципальных органов, регулирующих вопросы территориального планирования, районирования, зонирования. При этом новые акты о планировании и зонировании не от-

меняют в целом ранее принятые акты о планировании и зонировании, изменяя их только в части. Подобные изменения также подлежат утверждению в установленном порядке и могут быть обжалованы в суд (муниципальный орган) провинции или территории.

#### References:

1. Analiz zarubezhnogo zakonodatel'stva, regulirujushhego zonirovanie territorij [Analysis of foreign legislation regulating the zoning of territories]. – Moskva., Plekhanov Russian University of Economics, 2015. - 214 p.
2. Kurbanov R.A., Laletina A.S. Pravovoj rezhim mezhdunarodnyh truboprovodov na suhoputnoj territorii RF, kontinental'nom shel'fe i iskljuchitel'noj jekonomicheskoy zone., Neft', gaz i pravo [Legal regime of international pipelines on the lands of the Russian Federation, the continental shelf and the exclusive economic zone., Oil, gas and law]., 2011., Vol. 102. No. 6., pp. 42-48.
3. Makuch, S.M. Canadian Municipal and Planning Law (1983). <https://doi.org/10.7202/042710ar>
4. Zoning. 2015., The Canadian Encyclopedia: Official website].

2015. Access mode: <http://www.thecanadianencyclopedia.ca/en/article/zoning/> (accessed: 22.03.2016).

#### Литература:

1. Анализ зарубежного законодательства, регулирующего зонирование территорий. – Москва: РЭУ им. Г.В. Плеханова, 2015. 214 с.
2. Курбанов Р.А., Лалетина А.С. Правовой режим международных трубопроводов на сухопутной территории РФ, континентальном шельфе и исключительной экономической зоне // Нефть, газ и право. 2011. Т. 102. № 6. С. 42-48.
3. Makuch, S.M. Canadian Municipal and Planning Law (1983). <https://doi.org/10.7202/042710ar>
4. Zoning. 2015 [Electronic resource] // The Canadian Encyclopedia [Official website]. 2015. URL: <http://www.thecanadianencyclopedia.ca/en/article/zoning/> (accessed: 22.03.2016).

#### Information about author:

1. Teymur Zul'figarzade – Candidate of Jurisprudence, Full Professor, Plekhanov Russian University of Economics; address: Russia, Moscow city; e-mail: [teymurz@yandex.ru](mailto:teymurz@yandex.ru)