

ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ АВТОНОМНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ
ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
**«БЕЛГОРОДСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ НАЦИОНАЛЬНЫЙ
ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ»**
(НИУ «БелГУ»)

ФАКУЛЬТЕТ ГОРНОГО ДЕЛА И ПРИРОДОПОЛЬЗОВАНИЯ
КАФЕДРА ПРИРОДОПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗЕМЕЛЬНОГО КАДАСТРА

**ИМУЩЕСТВЕННО – ЗЕМЕЛЬНЫЙ КОМПЛЕКС
ГОРОДА БАГДАДА: ЭТАПЫ ФОРМИРОВАНИЯ, СОВРЕМЕННОЕ
СОСТОЯНИЕ И ПРОБЛЕМЫ УПРАВЛЕНИЯ**

Выпускная квалификационная работа
обучающегося по направлению подготовки
21.04.02 Землеустройства и кадастры
очной формы обучения, группы 81001514
Нсайф Кутайба Абдулвахаб Нсайф

Научный руководитель:
кандидат географических наук,
доцент Соловьев А.Б.

Рецензент
директор ООО «Азимут»
Банников А.П.

Белгород, 2017

ОГЛАВЛЕНИЕ

	Стр.
НОРМАТИВНО-ПРАВОВАЯ БАЗА.....	3
ВВЕДЕНИЕ.....	6
ГЛАВА 1. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ ФУНКЦИОНИРОВАНИЯ И УПРАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНО-ИМУЩЕСТВЕННЫМ КОМПЛЕКСОМ КРУПНОГО ГОРОДА.....	10
1.1. Содержание земельно-имущественного комплекса города как объекта собственности и хозяйствования.....	10
1.2. Зарубежный опыт управления земельно-имущественным комплексом крупных городов.....	13
ГЛАВА 2. СПЕЦИФИКА ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ И РЕГИСТРАЦИИ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВ В РЕСПУБЛИКЕ ИРАК.....	23
2.1. Исторические этапы оценки и регистрации объектов недви- жимости в городах Ирака.....	23
2.2. Специфика и правовое обеспечение оценки и регистрации недвижимости в Ираке.....	32
2.3. Структура и функции главного управления недвижимости Ирака.....	36
ГЛАВА 3. ИЗУЧЕНИЕ СТРУКТУРИЗАЦИИ ИМУЩЕСТВЕННО - ЗЕМЕЛЬНОГО КОМПЛЕКСА ГОРОДА БАГДАДА.....	42
3.1. Анализ планировочной структуры города Багдада и специ- фика функционального зонирования города.....	42
3.2. Экономические аспекты использования имущественно - зе- мельного комплекса Багдада	63
ГЛАВА 4. ПРОБЛЕМЫ И ПЕРСПЕКТИВНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ РАЗВИТИЯ ИМУЩЕСТВЕННО - ЗЕМЕЛЬНОГО КОМПЛЕКСА ГОРОДА БАГДАДА.....	70
4.1. Выявление проблем развития земельно-имущественного комплекса Багдада и недостатков используемых механиз- мов управления.....	70
4.2. Совершенствование системы управления земельно- имущественным комплексом города Багдада.....	74
ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	82
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ.....	86
ПРИЛОЖЕНИЯ.....	91

НОРМАТИВНО-ПРАВОВАЯ БАЗА

- 1 Российская Федерация. Конституция РФ // РГ. – 1993. – № 237.
- 2 Республика Ирак. Конституция: Основной Закон/ / от 15 октября 2005 года. - URL: <http://www.iraq-lg-law.org/en/node/268> (на арабском языке).
- 3 Российская Федерация. Законы. Земельный кодекс Российской Федерации: федеральный закон от 25.10.2001 №136 (ред. от 23.05.2016) // Справочно-правовая система «Гарант», 2017.
- 4 Российская Федерация. Законы. Гражданский кодекс Российской Федерации от 1 августа 2007 г. // Справочно-правовая система «Консультант плюс», 2017.
- 5 Российская Федерация. Законы. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 22 декабря 2004 г. // Справочно-правовая система «Консультант плюс», 2017.
- 6 Российская Федерация. Законы. Налоговый кодекс РФ (часть вторая) от 5 августа 2001 г. №117-ФЗ // Справочно-правовая система «Консультант плюс», 2017.
- 7 Российская Федерация. Законы. О государственном кадастре недвижимости: Федеральный закон от 24 июля 2007 г. №221-ФЗ // Справочно-правовая система «Гарант», 2017.
- 8 Республика Ирак. Законы. Определение ренты единиц жилья для государственных ведомств и государственного сектора № 62 за 2007 год. - <http://www.iraq-lg-law.org/en/node/45> (на арабском языке).
- 9 Республика Ирак. Законы. Об аренде недвижимости № 87 от 1979 года поправками. - <http://www.iraq-lg-law.org/en/node/85> (на арабском языке).
- 10 Республика Ирак. Законы. О земельном кадастре № 43 от 1971 года, внесенными в него поправками. - <http://www.iraq-lg-law.org/en/node/238> (на арабском языке).

11 Республика Ирак. Законы. О всеобщей переписи населения и жилищного фонда № 40 от 2008 года, - <http://www.iraq-lg-law.org/en/node/122> (на арабском языке).

12 Республика Ирак. Законы. О налоге на имущество № 162 от 1999 года с поправками. - <http://www.iraq-lg-law.org/en/node/443> (на арабском языке).

13 Республика Ирак. Законы. О регистрации недвижимости № 43 от 14 июля 2011 года - <http://www.iraq-lg-law.org/en/node/574> (на арабском языке).

14 Республика Ирак. Законы. О муниципалитетах Багдада № от 12 февраля 2014 г. - <http://www.iraq-lg-law.org/en/node/113> (на арабском языке).

15 Республика Ирак. Законы. Об аренде недвижимости № 87 от 29 июля 2009 года - <http://www.iraq-lg-law.org/en/node/574> (на арабском языке).

16 Республика Ирак. Законы. Генеральный закон о бюджете Республики Ирак в 2016 финансовом году: Закон № (2) от 2016 год // Иракский вестник : официальная газета Республики Ирак. – 2016. – 14 марта (№ 4180). (на арабском языке).

17 Республика Ирак. Законы. О муниципальной собственности Багдада № 75 от 14 декабря 2004 года - <http://www.iraq-lg-law.org/en/node/112> (на арабском языке).

18 Республика Ирак. Законы. О регулировании собственности на этажи и апартаменты № 60 от 11 ноября 2007 года . - <http://www.iraq-lg-law.org/en/node/86> (на арабском языке).

19 Республика Ирак. Законы. О продаже и аренде государственного имущества № 21 от 21 августа 2013 года . - <http://www.iraq-lg-law.org/en/node/1286> (на арабском языке).

20 Республика Ирак. Постановления Правительства. О разрешении выделения муниципалитетами Багдада земельных участков для промышленного использования № 64 от 1990 года. - <http://www.iraq-lg-law.org/en/node/776> (на арабском языке).

21 Республика Ирак. Постановления Правительства. Об определении годовой арендной платы за земельные участки для частных лиц № 1264 от 2016 года. - <http://www.iraq-lg-law.org/en/node/2347> (на арабском языке).

22 Республика Ирак. Постановления Правительства. О разрешении владельцу земли в г. Багдаде распоряжаться землей для создания туристических проектов или казино Постановление № 590 от 1989 года. - <http://www.iraq-lg-law.org/en/node/2350> (на арабском языке).

23 Республика Ирак. Постановления Правительства. О внесении изменений в закон о подоходном налоге на недвижимость. Постановление № 120 от 2002 года. - <http://www.iraq-lg-law.org/en/node/550> (на арабском языке).

ВВЕДЕНИЕ

Актуальность темы исследования Современный крупный город – это комплексная социальная и хозяйственная система, в состав которой входит множество разнофункциональных объектов и относительно самостоятельных структур, образующих в совокупности сложное городское хозяйство [15]. .

Города являются ядром современной цивилизации, средоточием реального экономического потенциала, производителями значительной доли национального богатства. Устойчивое воспроизводство городских социально-поселенческих общностей, эффективное решение ресурсных, экологических, социальных и иных проблем городских муниципальных образований выступает императивом экономического развития, приоритетом региональной политики [18].

Позитивная динамика земельно-имущественного комплекса города, его эффективное структурирование в контексте рыночного реформирования, глобализации и регионализации, во многом сопряжено с рациональным использованием имеющегося ресурсного потенциала и, в первую очередь, с решением проблем городского землепользования. Это объясняется той особенной ролью, которую земля играет в хозяйственной жизни людей и деятельности всех хозяйствующих субъектов, являясь базисом всеобщего развития [НПБ 1].

Платность землепользования и эффективно функционирующий рынок земли, пожалуй, главные механизмы, способные обеспечить общую эколого-экономическую эффективность землепользования, увеличение доходной части бюджетов городов, воспроизводство инфраструктуры и приток инвестиций в развитие городских территорий, проведение структурных изменений в экономике городов, обеспечивающее дополнительный импульс комплексному развитию муниципальных образований и, как следствие - повышению жизненного уровня населения. Эффективность использования земельно-ресурсного потен-

циала - одна из основных задач, решение которой способно обеспечить позитивную динамику экономике города, региона и всей национальной экономики в целом [НПБ 10].

Багдад – столица Ирака с населением около 7 миллионов жителей (по оценкам 2016 года). Это самый крупный город в Ираке и второй по величине город в арабском мире (после Каира (Египет), а также второй по величине город в Западной Азии (после Тегерана, Иран). Это производственно-финансовый и торговый центр в Ираке.

Вопросы взаимосвязи использования земельно-ресурсного потенциала и развития экономики современного Ирака, приоритеты и механизмы структуризации муниципальной экономики в контексте совершенствования городского землепользования, в значительной мере остаются малоизученными, особенно на уровне конкретных муниципальных образований. Эти обстоятельства инициируют данное исследование, определяют его актуальность.

Характеризуя степень изученности выбранной проблемы, следует отметить, что вопросам структурных изменений землепользования разных уровней, уделяется большое внимание в научной литературе. Непосредственное же воздействие состояния и степени использования земельно-ресурсного потенциала на структуризацию экономики Ирака, а также влияние рыночной структуризации на городское землепользование являются недостаточно изученными в научной литературе.

Объектом исследования выступает имущественно - земельный комплекс города Багдада.

Предметом данного исследования являются экономические условия развития и механизмы использования имущественно - земельного комплекса города Багдада в экономике столичного региона.

Цель выпускной квалификационной работы - исследование факторов формирования, функциональной структуры и механизмов управления имуществом - земельным комплексом города Багдада.

Такая постановка цели обуславливает необходимость решения следующих задач:

- Изучить теоретические аспекты формирования и управления земельно-имущественным комплексом крупных городов;
- Проанализировать функциональное зонирование города Багдад на этапе роста и развития»;
- Исследовать факторы формирования и планировочную структуризацию города Багдада;
- Выявить взаимосвязи структуризации экономики и городского землепользования в Багдаде;
- Обосновать и разработать механизмы стимулирования земельно-имущественных отношений в городе Багдаде как основы рационального экономического развития городской территории.

Теоретическая и методологическая база исследования Методологической и теоретической основой данной работы являются труды отечественных ученых в области региональной экономики, использования земельных ресурсов, устойчивого социально-экономического развития городов, законодательные и нормативные акты Республики Ирак, муниципалитетов г. Багдада и др.

Проблемы управления ЗИК крупного города были рассмотрены многими учеными, но на наш взгляд большой вклад в решение этих вопросов внесли следующие ученые: А. А. Варламов, Н.В. Городнова, В. В. Засядь-Волк, Г.М. Лаппо, С. И. Сай, Т.И. Хаметов, Н. Ю. Харитоновна и многие другие [1,3, 6,15, 19,23,24].

Земельно-имущественный комплекс Багдада и других городов Ирака изучали следующие зарубежные ученые: Алашаб К. Аллави И., Гулик Дж.,

Маданипур А., Нураддин Н., Хиллер Б., Криер Р., Ле Стрендж Г., Польсервис [25,26,39,41].

Практическая значимость исследования состоит в возможности применения полученных результатов для повышения эффективности использования земельно-имущественного комплекса Багдада.

Методы, используемые в ходе проведения данного исследования: картографический, сравнительно-географический, статистический, картографический, системный, аналитический.

В связи с тем, что названия некоторых багдадских административных и вернакулярных районов разного иерархического порядка не имеют в русскоязычных источниках устоявшегося написания (а единая система записи звуков, отсутствующих в русском языке, пока ещё не разработана), мы приводим их здесь в авторской транскрипции с арабского или (реже) английского языков.

Информационной базой исследования послужили материалы Центральной статистической организации Ирака и результаты Всеобщей переписи населения и жилищного фонда (*Central Organization for Statistics*). Они были переработаны методами математической статистики с привлечением ГИС-технологий, факты и сведения, опубликованные в научной литературе и периодической печати.

По теме диссертация опубликовано 3 научных работы в США и России.

ГЛАВА 1. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ ФУНКЦИОНИРОВАНИЯ И УПРАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНО-ИМУЩЕСТВЕННЫМ КОМПЛЕКСОМ КРУПНОГО ГОРОДА

1.1. Содержание земельно-имущественного комплекса города как объекта собственности и хозяйствования

Современный этап развития земельно-имущественных отношений характеризуется тем, что они лежат социально-экономико-политической категории отношений, порожденной конгломератом уникальности земли как объекта социально-политического и территориально-природного характера, а также тройного состояния – как природного фактора, орудия труда, товара [18].

В экономической литературе понятие «земельно-имущественного комплекса» определяется как совокупность трех составляющих, объединяющая понятие «земля» как пространственно-социально-экономическое понятие и понятие «имущество», раскрывающее социально-экономические характеристики объема имущественных прав и обязанностей различных субъектов права по отношению к законодательно закреплённому недвижимому имуществу. Третья составляющая термина «земельно-имущественный комплекс» раскрывает совокупность земельных ресурсов во всем многообразии форм собственности и управления с учетом уникальности земли как природного ресурса и главного фактора организации производства [19].

Следуя из того, что земля является базисной составляющей любой недвижимости, важно иметь ввиду законодательно установленное определение недвижимого имущества, недвижимости, которое существенно расширяет его распространенное, энциклопедическое толкование. В соответствии со ст. 130 Гражданского кодекса РФ недвижимым вещам относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение

которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства [НПБ 4]. Так же под имущественным комплексом понимается объект недвижимого имущества, включающий в свой состав другие объекты недвижимости и выступающий с точки зрения права как единый объект. Имущество, принадлежащее конкретному юридическому лицу и предназначенное для ведения хозяйственной деятельности. В него могут включаться, с одной стороны, такие крупные элементы инфраструктуры национальной экономики, как отраслевые имущественные или территориальные имущественные комплексы, а с другой стороны – массивы имущества, произвольно выделенные по частным признакам. (Гражданский Кодекс РФ, ст. 132 ГК РФ) [НПБ 4].

Таким образом, земельно-имущественный комплекс следует рассматривать как совокупность всех земельных ресурсов и динамичном многообразии различных форм собственности и типов землепользования, административных и хозяйственных структур, юридических и физических лиц, связанных правоотношениями по поводу распределения и использования земли [17].

Ограниченность и невозможность этого ресурса вызывает объективную необходимость общественного регулирования правовых норм и условий его использования, с учетом того, что в рыночной экономике земля приобретает свойства товара и способна участвовать как объект имущественных отношений (недвижимость) в операциях купли-продажи, аренды, залога, дарения, наследования и т.д. Исходя из приведенного определения, представляется целесообразным рассмотреть понятие «земельно-имущественного комплекса» как тройственную составляющую, включающую в себя [22]:

- природно-территориальный ресурс хозяйственной деятельности в качестве главного фактора производства;
- его товарные характеристики в социально-экономических отношениях региона;

- как объект управления при реализации многообразия форм собственности.

Данная классификация характеристик понятия «земельно-имущественного комплекса» позволяет раскрыть его основные составляющие с учетом экономических, социальных и юридических позиций [24].

Использование земельно-имущественного комплекса как природно-территориального ресурса предполагает эксплуатацию народно-хозяйственных параметров земельного фонда, включающих природно-экономические характеристики и пропорции его распределения по отраслевому признаку, интенсивность и эффективность его использования. В данной составляющей происходит объединение интересов общества и частных землепользователей в процессе реализации рыночных механизмов хозяйствования, связанных с непереместимостью, неуничтожаемостью и его нетрансформируемостью [23].

Использование земельных ресурсов как товара в социально-экономических отношениях предполагает определение его параметров и полезных свойств, имеющих спрос на рынке недвижимости в условиях относительной сбалансированности интересов различных групп собственников, включающих, прежде всего, государственные и административные органы, коммерческие структуры и физических лиц. Так, если государственные органы заботятся об оптимальном использовании земельных ресурсов и их охраны, то коммерческие структуры заинтересованы, прежде всего, в получении максимальной прибыли от их эксплуатации, а физические лица озабочены сохранением имущественных прав на землю и увеличением ее рыночной стоимости. Сбалансированность этих интересов и разрешение возникающих противоречий могут быть достигнуты только через инструменты и механизмы государственного регулирования земельного рынка и рынка недвижимости с максимальным соблюдением интересов всех заинтересованных сторон.

Городская земля как объект недвижимости, приносящий доход, обладает целым рядом особых характеристик [НПБ 5]:

1. Потенциальный рост цены земли. Изменения в системе землепользования, миграция населения, относительный дефицит участков, урбанизация территории, инфляционные процессы и другие факторы повышают цену городской земли.

2. Неравномерные денежные потоки. Инвестиции в недвижимость требуют неравных затрат, от отрицательных денежных потоков при приобретении земельного участка и сооружения объекта до положительных во время эксплуатации и продажи.

3. Риск и неопределенность. Поскольку земля является физически недвижимой, инвестиции в нее подвержены более широкому спектру рисков, чем другие вложения. Земля обладает низкой ликвидностью.

4. Гибкие условия финансирования и особая налоговая политика.

5. Стратифицированные рынки. Рынки недвижимости являются узкими, локальными, сегментированными и персонализированными.

По мере углубления рыночных отношений в современной России земля постепенно становится товаром - объектом хозяйственного оборота, то есть практически любой участок земли рано или поздно может перейти к новому собственнику и у каждого участка есть своя стоимость и цена [НПБ 6].

1.2 Зарубежный опыт управления

земельно-имущественным комплексом крупных городов

Практически во всех цивилизованных государствах основой организации управления земельными ресурсами является регулирование правоотношений на землю, хотя принципы, подходы и формы к правовому решению этой проблемы существенно различаются. Весь опыт функционирования земельного

рынка в зарубежных странах базируется на основополагающих положениях законодательства соответствующих государств.

Существенным фактором в системе землепользования и на рынке земли в целом является государственное управление. Изменение самого понятия собственности с неограниченного к ограниченному, со значительной социальной ответственностью и соблюдением целей общегосударственной политики, привело к развитой государственной системе регулирования рынка земли, покупки и продаже, аренде, прав наследования и всех форм передачи земельно-имущественной собственности. Кроме чисто административных мер существенную роль играют и экономические рычаги, в частности налогообложение с дифференциацией поземельного налога в зависимости от использования земли. В целом это создает весьма сложную совокупность современного земельно-имущественного рынка с сочетанием действия чисто рыночных сил и многостороннего государственного регулирования.

Покупка и аренда земли являются наиболее распространенными способами передачи прав землевладения и землепользования. Они составляют важнейшие элементы рынка земли и как таковые являются объектом действия гражданского права во многих, если не в большинстве, случаях государственного управления, причем последнее определяется как национальной спецификой, так и более общими факторами.

С учетом различий земельного законодательства во многих государствах и законоприменительную практику целесообразнее рассматривать по каждой отдельно взятой стране.

Если с этой точки зрения попытаться обобщить опыт развитых стран, то можно представить в схематической форме цели и инструменты проведения земельной политики и те ограничения, которые накладываются на земельно-имущественный рынок (табл. 1.1).

Таблица 1.1

Цели государственной земельной политики

Основные цели государственного регулирования земельного рынка	Страны
Регулирование покупки и аренды земли	Дания, Германия, Япония
Недопущение чрезмерной концентрации земельной собственности	Дания, Германия, Новая Зеландия, Швейцария, Испания, Франция
Недопущение чрезмерного дробления участков земли	Дания, Германия, Ирландия, Италия, Япония, Португалия, Испания, Швейцария, Нидерланды, Норвегия
Удержание населения на местах проживания	Норвегия

Таким образом, большинство западных стран осуществляет в достаточной степени жесткий контроль над рынком земли. В то же время есть государства с гораздо более либеральным режимом рынка земли в части торговли и аренды земли, хотя и там существуют ограничения по выводу сельскохозяйственных земель из оборота, налогообложению, праву наследования и другим факторам. К таким странам, прежде всего, относятся США, Австралия, Канада.

Несколько меньше контроль в Великобритании, Греции и Бельгии. Особое значение имеют законодательные акты по аренде. В целом можно отметить стремление многих государств удлинить сроки аренды и стабилизировать арендные ставки.

Таблица 1.2 дает общее представление о разнообразии условий арендных отношений со значительным различием от более либеральной (как в США) до более регламентированной (как в большинстве стран Европы) законодательством и практикой.

В число стран с либеральной практикой рынка аренды, кроме США, относятся также Австралия, Канада и Новая Зеландия. В Западной Европе в большинстве случаев предусмотрена минимальный срок аренды. Только в таких странах, как Норвегия, Дания, а из развитых неевропейских - Япония, установлен максимум длительности аренды, а короткий срок - в Ирландии, т. е. в странах, где сама по себе аренда не играет существенной роли. В Дании установлен максимальный срок аренды - 30 лет. Законодательство этой страны не разрешает дальнейшее продление срока аренды и поощряет, чтобы арендатор выкупил землю и стал ее собственником. В других же странах срок аренды может быть продлен и сверх установленного срока с созданием отношений долговременной аренды (Табл.1.2).

Таблица 1.2

Государственное регулирование арендных отношений [7]

Страна	Длительность и регулирование контрактов по аренде
США	Срок зависит от контракта; как правило, преобладают долговременные контракты, ставки арендной платы определяются рынком
Великобритания	Срок зависит от контракта. Имеются и долгосрочные и краткосрочные арендные договоры. Уровень оплаты определяется арбитражем
Исландия	Срок зависит от контракта. Размер арендной платы определяется законом
Ирландия	Срок аренды — минимум 3 года. Размер арендной платы определяется рынком

Различная практика существует также и по установлению размеров арендной платы. В Дании, Ирландии, Греции, Люксембурге и Норвегии арендодатель и арендатор самостоятельно договариваются об уровне арендных плате-

жей. В других государствах, где аренда играет значительно большую роль, существует законодательство по урегулированию арендной платы.

В Великобритании обе стороны могут самостоятельно определить размер ренты, но затем она идет на рассмотрение и утверждение местных властей, которые руководствуются соответствующими стандартами, регулирующими размер такой оплаты.

В Ирландии и во Франции закон предусматривает также регулирование или административное утверждение. Власти могут регулировать арендную плату путем установления максимальных или стандартных ее размеров. На этой основе готовятся фактически договоры по аренде. Такая практика существует и в Нидерландах, Испании, Бельгии, Португалии и Японии.

Таким образом, практика регулирования арендной платы определяется исходя из специфики каждой страны и здесь трудно найти общую закономерность, хотя можно отметить различия между более либеральной заокеанской и более регламентируемой европейской и японской.

Наследование — одна из форм смены владельцев земли, и как таковая является одним из элементов земельного рынка. Это один из наиболее распространенных правовых актов, и поэтому на основы наследования наложили свой отпечаток и традиции отдельных стран, правовые школы, хозяйственная целесообразность, обычаи и, в значительной мере, государственная политика. При этом сами по себе эти принципы изменяются в соответствии с реалиями сегодняшнего дня. В общем, не существует единой теоретической правовой базы для института наследования, единой юридической, экономической и административной практики, и саму систему наследования можно разделять на несколько групп, в зависимости от происхождения той или иной юридической системы. В общем, юридические принципы и системы наследственного права, в рамках общего гражданского права, можно разделить на три основные группы [7].

1. Группа стран с германским гражданским правом, ориентированных на немецкий гражданский кодекс и юридическую практику.

К числу этих стран можно относятся Германия, Австрия, Швейцария и Греция. Близки к ним как теоретически, так и практически правовые системы скандинавских стран (Швеции, Норвегии, Дании и Финляндии).

2. Ко второй группе стран можно отнести те страны, где на основе римского права было сформировано гражданское право, которое нашло свое выражение в Гражданском кодексе Наполеона. В эту группу стран входит сама Франция, а также Бельгия, Люксембург, Нидерланды, Италия, Испания и Португалия.

3. В третью группу стран входят, прежде всего, государства англосаксонской юридической культуры, во многом отличной от континентальной Европы. Англосаксонская правовая теория и практика базируется на обычном праве, отдельных законах, на праве прецедента, она исходит из конкретных фактов, не стараясь облечь их в законченную форму кодексов. В то же время, эта юридическая система ориентирована в большей мере на свободу отдельного индивидуума, его неотъемлемого права и отличается значительно меньшим вмешательством государства в область гражданско-правовых, в частности семейно-правовых, отношений, в том числе и в сфере наследования. К этой группе стран можно отнести Великобританию, США, Ирландию, Канаду, Австралию, Новую Зеландию.

Несколько особняком стоит Япония, которая во многом скопировала в своем Гражданском кодексе многие положения государств континентальной Европы. В то же время, здесь в гражданском праве и в юридической практике сказался и японский национальный характер - все делать путем нахождения единого мнения в решении дела о наследстве на семейном совете без обращения к властям.

Исторически сложились разные подходы к наследственному праву, и они сохраняются, но необходимость концентрации или недопущения раздробления хозяйств требует применения такого законодательства и исполнительской практики, которая бы позволила сохранять относительно жизнеспособные и рентабельные хозяйства, даже после смены поколений собственников.

В области прав собственности на землю для иностранцев существуют две тенденции - во-первых, желание оградить право собственности на землю от возможной ее скупки иностранными гражданами или нерезидентами, во-вторых, создание правовых систем, в первую очередь в Европейском Союзе, где на правах взаимности нерезиденты, но граждане стран Европейского Союза, приравниваются в правах к гражданам данного государства, основываясь на общем принципе свободного движения капитала и рабочей силы.

Реальное положение определяется степенью экономического развития страны, системой его финансовых реалий. Можно выделить в табл. 1.3 такие ограничительные подходы в различных странах.

Таблица 1.3.

Подходы к ограничению приобретения земли иностранцами

Уровень проведения ограничения на покупку земли иностранцами	Страны
На общегосударственном уровне	Ирландия, Япония, Мексика, Новая Зеландия
На региональном уровне	Австралия, Канада, США

В ряде других государств также практикуется ограничение на возможность иностранцев по покупке земли. Например, такие ограничения действуют в Австрии, в Чешской Республике, Исландии и Турции. В Европейском Союзе льготы на покупку земли иностранцами распространяются лишь на граждан

стран этой международной организации, по отношению ко всем остальным устанавливаются ограничения.

Земельный кадастр, который в настоящее время ведется практически во всех государствах мира, неразрывно связан с понятиями учета, оценки состояния и использования земельных ресурсов и предполагает выделение и определение однородных по своим свойствам объектов с описанием их территориальных границ с последующим картографированием и представлением количественных и качественных характеристик [НПБ 3].

Для рассмотрения опыта зарубежных стран необходимо также определить значения терминов, применяемых в практике управления недвижимостью: фискальный кадастр, юридический кадастр, многоцелевой кадастр.

Фискальный кадастр (*fiscal cadastre*) - кадастр, направленный на обслуживание целей налогообложения недвижимости.

Юридический кадастр (*juridical cadastre*) - кадастр, направленный на регистрацию и защиту прав собственности относительно недвижимости.

Многоцелевой кадастр (*multipurpose cadastre*) — это кадастр, который используется для управления земельными ресурсами (как средством производства и пространственным базисом), применяемыми в практике управления недвижимостью.

Наиболее распространенное значение кадастровой системы в общем понимании дано FIG (Международной федерацией геодезистов) - «Кадастр - это официальный реестр недвижимости, который базируется на основе земельного участка (парцелла)».

В абсолютном большинстве стран регистрационная система состоит из двух частей:

1. картографической - планы масштаба 1:500 - 1:5000, на которых отображена информация о границах собственности, административных границах, математической основе планов (система координат, геодезические пункты), ка-

дастровом номере (идентификатор) участка, основные элементы местности (сооружения, пути соединений, гидрография, леса и т. п.);

2. документальной информации, к которой относятся: кадастровый идентификатор, регистрационный номер в реестре собственности, адрес, муниципальный код собственника, когда и каким образом создана собственность, права и ограничения относительно собственности, и т. п.

В целом, можно отметить основные особенности кадастровых систем и систем регистрации:

- система действует на основе тщательно разработанного законодательства;
- существуют детально отработанные и законодательно закрепленные процедуры регистрации;
- система является государственной и централизованной с делегированием некоторых полномочий на места;
- система состоит из картографической и документальной (текстовой) частей;
- реестры базируются на основе официальных крупномасштабных карт;
- в большинстве систем поддерживаются единые стандарты обмена данными;
- рутинные работы выполняют за счет самофинансирования, модернизация — при поддержке государства;
- кадастровые системы постоянно изменяются с учетом изменения экономической ситуации;
- с начала 1980-х гг. в Европе проходит «кадастровая» реформа, связанная с применением новых технологий и компьютеризацией реестров;
- Реестры являются открытыми для публичного доступа (хотя в некоторых странах недоступна информация о стоимости и залоге).

Преимущества от внедрения кадастровой системы и системы регистрации прав на недвижимое имущество экспертами Организации объединенных наций формулируются следующим образом:

- эффективное управление общественными и частными землями;
- уверенность собственников;
- защита прав собственников;
- уменьшение количества земельных споров;
- усовершенствование системы передачи прав собственности;
- стимулирование рынка земли;
- безопасность кредитов и инвестиций;
- ускорение земельной реформы;
- эффективность налоговой политики;
- поддержка земельного планирования и управления;
- мониторинг рынка земли.

Как показывает практика, кадастровые и регистрационные системы путем информационного взаимодействия с другими базами данных трансформируются, в частности в европейских странах в земельно-информационные или, используя международную терминологию, в многоцелевые кадастры. Однако такая трансформация наблюдается только в государствах, проводящих жесткую социальную политику и способных тратить на ее реализацию солидные средства (Швеция, Финляндия, Норвегия, Германия и т. д.).

ГЛАВА 2. СПЕЦИФИКА ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ И РЕГИСТРАЦИИ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВ В РЕСПУБЛИКЕ ИРАК

2.1. Исторические этапы оценки и регистрации объектов недвижимости в городах Ирака

Регистрация земли и права собственности в Ираке имеют глубокие исторические корни, восходящие к периоду Хаммурапи. Свидетельства о продаже частной собственности были отмечены еще в 2700 году до н. э. из городов-государств Ур и Урук. Различные категории собственности были отмечены в табличках с надписями шумерского периода. В соответствии с Хаммурапи (1792-1750 гг. до н.э.) классификация земель расширилась и упоминается в хаммурабском кодексе. Таким образом, регистрация земель происходит в Ираке в течение тысячелетий, и Ирак вполне может быть источником концепции земли как частной собственности [НПБ 18].

Однако существующая система регистрации земли больше обязана 400-летней османской оккупации Ирака и последующему промежутку британского мандата. В этих периодах земельная политика была корыстной и предназначена для поддержания и укрепления существующей политической власти. Это осуществлялось путем отвода земли влиятельным лицам, которые поддерживали действующую власть. Эта политика привела к большим накоплениям земли и сельскохозяйственной экономике, основанной на крестьянах-бедняках, которые имели ограниченные права на собственность.

В ранний баасистский период, при социалистической идеологии, широко-масштабная земельная реформа осуществлялась в сельских территориях племен. В соответствии с этой реформой в законодательстве были введены ограничения в размере пакета акций, и стало возможным коллективное владение собственностью и средствами сельскохозяйственного производства. Результаты

этой земельной реформы остаются в силе. В последний период баасистов правительственные земли были отведены сторонникам власти, в то время как курды и коренные иранцы были лишены собственности, на которую они имели право.

Исторически, управление земельными ресурсами в период османской империи, известное как система СОПС (свидетельство о праве собственности), включала в себя земельный кадастр и выдачу свидетельств о праве собственности. Земля была разделена на несколько категорий, включая категорию, которая давала права на частную собственность. Права частной собственности сохранялись на протяжении всего баасистского периода, однако были введены дополнительные категории коллективного владения. К 1974 году старая система СОПС была заменена Регистрационным законом о недвижимости, который создал улучшенную систему выдачи документов, и создал Департамент регистрации недвижимости (ДРН) по всей стране. Этот доклад описывает данную систему, которая остается в силе. Начиная с 2-й войны в Персидском заливе и развала власти, увеличилось число поддельных документов о праве собственности на землю.

В этом докладе рассматриваются процесс регистрации земли, процесс купли-продажи и процесс получения согласования на улучшение собственности. Процессы являются длительными, но, по-видимому, эффективными. Процесс получения ипотеки на недвижимость был исследован путем посещения крупных банков и департаментов ДРН. Вопросы, входящие в опрос о программах местного самоуправления (ПМС) и качество жизни (КЖ), выявили статус собственности жилища опрашиваемого и определили, была ли земля зарегистрирована, и был ли у него документ, подтверждающий право на собственность. Соцопрос также выявил, получали ли они когда-либо ипотеку, используя свое имущество в качестве залога.

Всемирный банк оценивает дефицит от 1 до 1,5 миллионов единиц жилья в Ираке. Очевидно, что нехватка жилищного финансирования повлияла на этот дефицит. Доступность права на собственности и способность Ирака предоставлять большую часть своих собственных строительных материалов, предлагает возможность разработать систему регистрации земли и системы жилищного финансирования, чтобы начать восстановление в этом сегменте рынка. В этом докладе приводятся иллюстративные сравнительные экономические данные, свидетельствующие о важности жилищного сектора в национальной экономике. Сравнительная информация свидетельствует о том, что развитие рынка жилья (ипотечные и вторичные ипотечные рынки) может оказать глубокое позитивное влияние на экономику Ирака.

Система управления земельными ресурсами, хотя и широко распространена по всему Ираку, остается централизованной системой. Регистрация земли осуществляется на местном уровне, но преимущества этой регистрации не реализуются на местном уровне. Контроль надзора за гражданами ограничен в отношении местных вопросов землепользования, и регистрация земли не увеличивает местные доходы за счет налогообложения собственности [НПБ 10].

Принимая во внимание существующую систему регистрации земли, возможно, что деволуция могла бы способствовать формированию доходов на местном уровне и Контролю надзора за гражданами землепользованием.

Решения, касающиеся землепользования, которые были переданы местным органам власти, могут эффективно стимулировать рынок жилья [НПБ 11]. На национальном уровне система регистрации земли может быть модернизирована с включением национальной кадастровой системы, включающей географическую информационную систему (ГИС) и возможной архивной функции документов, подтверждающих право собственности. Национальная система может существовать за счет местных органов власти, департаментов управления

земельными ресурсами. Решение разрешить местным властям взимать местный налог на недвижимость ожидает конституционных полномочий.

Земельная собственность в Ираке во время оккупации Османской империи

Османская оккупация Ирака, начавшаяся в 1534 году, изменила концепцию земельной собственности на ту, что вся земля принадлежит государству. Государству не нужно доказывать право собственности каким-либо документом, в том числе правовым документом. Фактически это положение по умолчанию о собственности на землю - ни одна земля не имеет права собственности. Сообщества (коллективная собственность), физические лица и юридические лица могут владеть землей, но эта собственность должна быть подтверждена зарегистрированными документами о праве собственности. Во время Османского периода большинство земель принадлежало таким группам людей, как Рава и Аана на северо-западе Ирака. В то время земельная реформа была создана путем деления земель на три типа:

1. Частная земля.
2. Земли Америя (принадлежащие государству).
3. Прибыльная земля.

Соответственно, большие площади, города и полноценные деревни были зарегистрированы как один земельный участок на одном документе, подтверждающий правовой статус. Это было стандартом в течение длительного периода времени. Народ одного населенного пункта считался законным владельцем / совладельцем города, городка или деревни с единственным документом о праве собственности.

В конце османской оккупации изменилось понимание земельной собственности, потому что идея семьи (Байт), как существенный элемент в иракском обществе, получила поддержку. Окончание оккупации положило начало эре анархии, как государственной власти и контролю, которыми пользовались

социальные и племенные группы. Именно в это время в Ираке появился феодализм. Отсутствие государственного или местного контроля позволило крупным, могущественным семьям присвоить огромные земельные участки, используя любые средства для расширения своих земельных владений. Благодаря своему влиянию на ослабленную правительственную власть, семьи смогли зарегистрировать крупные земельные участки на свое имя. Поскольку османское правительство ослабло, оно не смогло заплатить высокопоставленным чиновникам. Была предложена альтернатива – зарегистрировать земельные участки на имена этих чиновников и выдать им документы, подтверждающие право владения. Эти категории земельных участков были зарегистрированы как частная земля вне системы СОПС и поэтому были бессрочны.

Бейт Аальджамел Заде владел большими земельными участками в Ди-Кар, где район Калат-Салех был зарегистрирован на его фамилию. Другие семьи властвовали в Дияле. В Аль-Басре земли были зарегистрированы на имя Байт Аль Абдулвахед (от имени Мехмуд Паша Алабдульвахед). На всей территории Среднего Евфрата большие семьи стали, по сути, феодалами, владеющими большими площадями земли, населенными крестьянами. Государство поощряло данный переход права собственности от крупных общинных племенных владений к более мелким семейным единицам, чтобы удовлетворить требование вознаграждения высокопоставленных чиновников и ослабить влияние племенных групп. Согласно гражданскому праву, владелец имеет право покупать, продавать, арендовать и закладывать частную собственность. На практике большая часть этих земель находилась в незаконном владении иракских племен, и османское правительство не предотвратило этого. Кроме того, большие территории земель Америи были выделены для могущественных чиновников и отдельных лиц. Подделка была еще одной проблемой; она попала в реестр СОПС. В реестре любое имя может быть удалено и заменено на новое. Кроме того, документация была на низком уровне и неэффективной, что делает ее уязвимой

для мошенничества и взяточничества. Османское правительство пыталось исправить эту ситуацию, выпустив новый закон для того, чтобы проверить личность и регистрацию недвижимости, но случилась Первая Мировая Война, прежде чем он был реализован.

Другим фактором, влияющим на землевладение, было открытие Суэцкого канала, который ввел коммерческие суда в реки Тигр и Евфрат, и превратил центр иракского сельского хозяйства из внутреннего производства в экспорт. Экспорт зерна увеличился с 140 000 фунтов (1867-1871 гг.) до 8 миллионов фунтов (1912-1913). За тот же период возделываемые земли увеличились с 10 000 до 1 млн. акров. В рамках данного увеличения большое значение приобрели ограничения на землю, договоры аренды и права на владение. В племенных районах, где «земельный участок, принадлежащий племенам, является собственностью всего племенного сообщества», эти нововведения были острыми причинами разногласий⁶. Повышенное внимание к земле и обещания отдельных богатств из сельского хозяйства оказали мощное влияние

Земельные права во время Британского мандата

Через год после британской оккупации Ирака в 1917 году командующий генерал объявил о своей Декларации № 15 (от 18 декабря 1918 года), что люди, имеющие документ на владение землями Америк, считаются арендаторами этих земель. Должны быть созданы учреждения для изучения этих документов. В то же время британская власть распределила земли некоторым племенным вождям и феодалам, которые поддерживали британскую оккупацию.

В соответствии с мандатом, британское правительство поняло важность четкой регистрации недвижимости и приняло Декларацию № 24 (1920). В соответствии с этой декларацией были созданы два Управления регистрации недвижимости в Дияле и в провинциях Бабиль [32]. После того, как вспыхнуло иракское восстание 1920 года, они вскоре прекратили свою деятельность.

С того времени иракское правительство начало играть определенную роль в этом процессе. Отдел СОПС попытался применить османское земельное право, издав закон на арабском в приложении газеты «Иракский вестник» (№ 727) от 28 сентября 1929 года. Вскоре после этого, правительство решило изучить всю земельную политику до принятия закона. Для этой цели был вызван сэр Арнест Досен, британский советник по земельным вопросам. Он представил отчет в январе 1931 года, в котором были внесены его предложения о реформе. Согласно этому отчету, правительство Ирака издало закон о примирении земельных прав № 50 (1932), который затем был заменен законом № 29 (1938) [38].

В 1932 году также был издан закон Алезма № 51, который позднее был заменен на правовой закон Амезии на землях Америи № 153, 1959 года. Новый вид земельного права был создан вместе с законом о примирения прав на землю 1932 года. Это было достигнуто путем прав Алезмы (незаконное владение) землям Америи. В настоящее время существует три вида прав на земли Америи: разрешение / выделение земли Америи избранным лицам от СОПС, права, полученные через Алезму, и целину Америи (или государственная земля) [35].

Земельные права в независимом Ираке

Новый независимый Ирак унаследовал, прежде всего, наследие османской оккупации. Англичане предприняли некоторые попытки улучшить применение закона, но сделали не много для улучшения распределения земли [НПБ 4]. Феодализм оставался бесконтрольным, принося пользу богатым землевладельцам, которые почти не обращали внимания на бедняков. Политическое развитие в то время характеризовалось появлением арабского национализма и социализма. Оппозиционный статус-кво происходил от баасистов и коммунистов, которые выступали против превышения прав монархии и личных интересов богатых землевладельцев. Крестьяне страдали от неблагоприятных условий, поскольку

они были неграмотны, болели и жили в нищете. Это была обыденная тема для реформаторов.

Оппозиция парламентской монархии достигла своей кульминационной точки в революции 1958 года (Июльская революция). Обещания были выполнены в социальной реформе, развитие и экономическое процветание. В соответствии с социалистической идеологией, июльская революция стремилась преобразовать экономику из свободного предпринимательства в коллективизм. Это была эпоха пятилетних планов национального развития, направленных на социальную справедливость для всех. Считалось, что источником нищеты крестьянина была система землевладения [26]. Эта система позволила большому числу землевладельцев «владеть землями, которые они получили от государства на легких условиях, и вынудили большинство крестьян работать за вознаграждение, которое было настолько малым, что оставила их едва на уровне прожиточного минимума» [29].

Государственное вмешательство не улучшило положение крестьян, а неравенство доходов стало еще более ощутимым. После Июльской революции требовалось отменить феодальную систему и реформировать сельское хозяйство. Поддержка осуществить это была мощной, и 30 декабря 1958 года был принят закон об аграрной реформе. Закон уполномочил правительство забрать земли у крупных землевладельцев. К 1970 году у крупных землевладельцев было изъято около 10 млн дунам (1 дунам = 1000 м²), а около 8 млн. дунам было распределено более чем на 400 000 семей.

До закона об аграрной реформе частный сектор (представленный относительно немногими землевладельцами) контролировал 80% земли. Закон уменьшил крупные земельные владения и расширил мелкие и средние активы. Наряду с этим, закон создал сложную ситуацию в сельской местности. В качестве своего рода компенсации феодалам, им было предоставлено право выбрать землю, которой они могли бы владеть, и разделять ее на более мелкие части для членов

их семей. Таким образом, большая часть лучшей земли осталась у влиятельных семей. Земельная собственность составляла от 40 до 2000 *дунам*. Земли, превышающие верхний предел, были изъяты государством со справедливой компенсацией. Законом также было рассмотрено распределение земель, переданных фермерам таким образом, чтобы каждый фермер обладал частной собственностью на землю. Самый маленький участок земли был от 30 до 60 *дунам* [НПБ 12].

В 1970 году был принят новый закон об аграрной реформе, который принял и отменил старый закон о реформе [34]. Среди новых статей номер 38 указано, что «Ассоциации коммунальных реформ должны быть созданы для людей, которым были предоставлены земельные участки согласно 18 и 19 статьям нового закона, включая фермеров, которые арендовали земельные участки у Министерства сельского хозяйства. Эти земельные участки не должны превышать высоких пределов распределения земель [НПБ 13].

Коммунальные хозяйства должны быть созданы с участием людей, которые разделяют работу или рабочую технику и другие инструменты, которыми владеет основе коммунальное управление. Они должны работать вместе и быть в равных условиях». Таким образом, общинные фермы были созданы более или менее по советским принципам.

Во время социалистического периода поощрялась кооперативная и общинная собственность. В соответствии с гражданским законодательством Ирака (статьи 1098-1105) кооперативные союзы могли приобретать собственность у государства, находящегося в совместном владении. Традиционная цель этого заключалась в том, чтобы создать жилье для членов кооперативных союзов¹⁴. Кооперативный союз был юридическим лицом (юридическая «персона») и мог принять независимую финансовую ответственность. Совет революционного командования (СРК) поощрял и обязывал кооперативы строить жилье для своих членов. Резолюция 1153 (1977) СРК позволил иракскому банку недвижимости

предоставлять кредиты частному сектору для решения жилищной проблемы. В 1978 году был принят закон о кооперативном жилищном союзе, который учредил отдел жилищного кооператива в Министерстве жилищного строительства и реконструкции.

Основная система регистрации СОПС оставалась до 1974 года, когда она была заменена на ДРН. Тем не менее, термин «СОПС» остается в общем пользовании, когда речь идет о регистрации земли. Департамент управления земельными ресурсами министерства юстиции и местный ДРН являются ответственными организациями, ответственными за регистрацию земли и оформление прав собственности. ДРН регистрирует и проверяет сделки с недвижимостью и гарантирует, что освоение земли соответствует политике землепользования [НПБ 13]. Это единственный юридический орган в Ираке, который зарегистрировал различные типы собственности на недвижимость и обеспечил соблюдение стандартов землепользования и строительных норм.

2.2. Специфика и правовое обеспечение регистрации недвижимости в современном Ираке

С османского периода до 1974 года документ о праве собственности назывался соглашением о постоянном правовом владении. Это была рукописная копия оригинального регистрационного документа собственности ДРН. В 1974 году был обнародован закон о регистрации недвижимости, заменивший старое соглашение о статусе османской земли новым документом о праве собственности. Правовой документ, принадлежащий владельцу, также представляет собой рукописный экземпляр оригинала, официального реестра [НПБ 12]. Это единственное доказательство собственности. ДРН хранит оригинал в своем реестре.

Правовой документ содержит следующую информацию:

1. Полное имя владельца (ов).

2. Категория собственности – земельный, жилой, пахотный, коммерческий или промышленный участок.

3. Тип собственности (три типа):

А. Частное недвижимое имущество, принадлежащее владельцу, чье имя (имена) зарегистрировано в документе о правовой собственности без какого-либо другого партнера.

В. Государственное имущество принадлежит государству и делится на две части: (1) активы, предоставляемые Алезмой, и (2) государственные владения, переданные в ДРН. Оба типа собственности подтверждают, что государство является партнером владельца, при котором лицо получает определенный процент или период использования.

С. Пожертвование (наследование) – имущество регистрируется в департаменте пожертвований и находится под его защитой.

В некоторых случаях землевладелец заключает договор с другим лицом на строительство здания на его земле. Обе стороны соглашаются использовать собственность в течение ограниченного периода времени. Такой тип соглашения «Аль Мусатаха» [НПБ 15]. В конце согласованного периода собственность переходит к землевладельцу, и здание должно быть зарегистрировано в Департаменте регистрации недвижимости.

Передача права собственности на недвижимость

В Ираке есть два типа передачи собственности: (1) передача между физическими лицами и (2) передача между физическими лицами и государственным органом или между двумя государственными органами [НПБ 19].

Передача права собственности между физическими лицами:

- Процесс купли-продажи. Данный процесс (описанный далее) является долгим и довольно сложным процессом, который осуществляется в ДРН. Процесс весьма сложный, поэтому все, начиная с проверки удостоверений лич-

ности и заканчивая выдачей документа на право собственности, тщательно проверяются.

- Обмен. В данном процессе нет никакого денежного обмена. Вместо этого владельцы соглашаются на обмен недвижимостью, а новые владельцы регистрируются в ДРН.

- Жилое наследство. Землевладелец имеет право зарегистрировать только одну треть своего имущества, кому бы он ни пожелал. Это должно быть зарегистрировано в ДРН при его жизни. Остальные две трети его имущества должны находиться в его собственности. Этот закон был действителен в течение длительного времени и основан на исламском праве [НПБ 12].

- Пожертвование – это процесс передачи собственности по средствам безвозмездной передачи кому-то другому, независимо от того, являются ли они родственниками. Это символическая продажа имущества, где денежные средства не переходят владельцу. Тем не менее, владелец имеет право поставить какие-либо условия, которые другая сторона должна исполнить. Условие не действительно после смерти владельца, или его решения отменить предыдущее условие. Пожертвование подчиняется тем же правилам, которые охватывают процесс купли-продажи.

- Аль-Тахарудж. Это передача доли наследства любому другому наследнику. Этот процесс обычно проходит в специальном суде перед судьей. Только тогда собственность может быть зарегистрировано в (ДРН).

Передача собственности с участием государственного органа (экспроприация):

- Судебная экспроприация. Любой отдел недвижимости может стать владельцем частного земельного участка или имущества по решению Гражданского суда. Для экспроприации определенного участка земли или имущества суд несет юридическую ответственность за доказательство отсутствия возражений против передачи. Он должен также иметь план со штампом этого

имущества из ДРН с именами владельцев и их адресами. ДРН должен уведомляться об обмене.

- Административная экспроприация. Владение недвижимостью передается от одного государственного органа другому. Сумма обмена денежных средств согласовывается либо через министров, либо иногда через премьер-министра, если передача осуществляется между двумя разными министерствами.

Ограничения на иностранную собственность

Ирак сотрудничал по взаимному согласию с другими странами. Гражданский закон позволил иностранцам владеть недвижимостью в Ираке, но только при соблюдении следующих условий [НПБ 23]:

1. Иностранец должен проживать в Ираке не менее 7 лет.
2. Административное или военное возражение против его собственности отсутствует.
3. Собственность должна находиться на расстоянии не менее 30 км от международных границ Ирака.
4. Собственность не должна быть пахотной.
5. Иностранец может владеть только одной жилой собственностью, а другой для своей работы, в случае необходимости.
6. Все эти ограничения действительны только в том случае, если между Ираком и родной страной иностранца существует взаимная договоренность.

Во время прежней власти этот закон был отменен резолюцией № 23 (1994) [36]. Однако на смену ей пришли другие условия, что сделало этот процесс более трудным и довольно сложным. Предполагается, что новый закон позволит иностранцам приобретать недвижимость в Ираке на основе положений международного права.

Ограничения на владение пахотными землями

Аграрная реформа 1958 года с поправками, внесенными в 1970 году, установила критерии владения пахотными землями. Детали обсуждались ранее в разделе «Права на землю в независимом Ираке».

Географические ограничения на собственность

Что касается иракских граждан, было объявлено о принятии резолюции, расформированным СРК, которая ограничит права собственности на провинцию, где зарегистрировано физическое лицо или его отец. Это означало, что гражданин Ирака, который зарегистрирован в Управлении по гражданским делам провинции Аль-Маусил, может владеть недвижимостью только в Аль-Моузиле, а не в какой-либо другой провинции. На короткое время в эту резолюцию были внесены поправки для того, чтобы граждане, зарегистрированные в Департаменте по гражданским делам в Багдаде, могли владеть недвижимостью в других провинциях, но позже их отменили. Обоснованием этих ограничений является неспособность государства предоставлять услуги крупным городам.

В сентябре 2004 года в приказе, опубликованном под названием «Приложение к владению собственностью» [НПБ 17], говорилось о том, что «любой порядок или резолюция, которая лишает иракских граждан прав на владение имуществом по всему Ираку, отменяется». По сути, этот приказ отменяет ограничения на владение имуществом иракцев в некоторых юрисдикциях.

2.3. Структура и функции главного управления недвижимости Ирака

Главное управление недвижимости в Ираке является главой всех управлений недвижимости провинции. В каждой провинции есть одно или несколько Управлений недвижимостью, в зависимости от их размера и численности населения. Например, в Багдаде, крупнейшей провинции, имеется около 10 управ-

лений [НПБ 16]. В Аль Мавсиле два управления, которые расположены на двух концах города. У районов и подрайонов каждой провинции есть офис управления недвижимостью. Все эти подразделения по структуре иерархически подобны, вплоть до Министерства юстиции.

Проблемы регистрации земли после оккупации США

Министерство юстиции начало сталкиваться с серьезными проблемами, связанными с регистрацией недвижимости, что является следствием отсутствия иракского правительственного органа после 9 апреля 2003 года. Эти проблемы можно разделить на четыре основные группы [37]:

1. Подделка документов, подтверждающих право собственности. Появились поддельные документы, предъявляемые как подлинный документ, что создает трудности для ДРН. Администрация управления недвижимостью разработала новую и более сложную политику для решения этой важной проблемы.

2. Присвоение государственной собственности. Люди без жилья присвоили многие общественные здания и преобразовали их в жилое помещение [39].

3. Посягательство на общественные земли. Люди без земельного участка заняли общественные земли и незаконно построили для себя там дома [НПБ 14].

4. Старые конфискации. Во время прежнего режима многие люди были вынуждены покинуть Ирак. Многие из них уже вернулись обратно, но их собственность была незаконно передана другим иракским гражданам. Это было незаконно в том смысле, что законный процесс продажи-покупки не был соблюден. Таким образом, возможно, что обе стороны могут обладать юридически зарегистрированными документами о праве собственности на одну и ту же собственность.

Изменение категории недвижимости

Изменение категории недвижимого имущества регулируется законами и правилами, издаваемые Министерством муниципалитетов и общественных ра-

бот (ММОР) и местным Управлением муниципалитетов. Например, если Аманат, Багдад классифицирует улицу как коммерческую, владелец жилой недвижимости на этой улице может подать заявку на изменение категории своей собственности на коммерческую [НПБ 18]. Процедура такого рода изменения следующая:

1. Владелец обращается в муниципальное подразделение по вопросам собственности с просьбой одобрить изменение категории.

2. Комитет Аманата (обычно состоящий из инженера и инспектора) учрежден для изучения недвижимости и выявления того, является ли заявка законной.

3. После того, как комитет одобряет заявку, он отправляется обратно к Аманату через Муниципальное подразделение.

4. Аманат запрашивает Департамент регистрации недвижимости о подлинности и законности документа на собственность.

5. Частная инженерная фирма, считающаяся надежной компанией Аманат, разрабатывает ряд новых коммерческих строительных планов. Если планы одобрены с учетом соответствующих условий, то направляется в комитет по исследованию (опять же, состоящий из инженеров и геодезистов).

6. Чтобы подтвердить одобрение нового здания, необходимо получить подтверждение от Управления по водоснабжению и электричеству.

7. Необходимо получить справку из налогового управления, чтобы подтвердить, что имущество не заложено или не конфисковано.

8. Для подтверждения анализа почв и норме грунтовых вод необходимо получить разрешение от Министерства муниципалитета и общественных работ (ММОР).

Следующая форма используется для подачи заявки на новое строительство или изменения категории использования собственности.

Желаемые характеристики прав собственности

Если рассматривать вопрос о пересмотре земельной политики, основой которой является система регистрации земли, то более широкая проблема прав собственности рассматривается ниже:

Имущественные права на землю должны иметь период времени, достаточный для обеспечения инвестиционных стимулов и решить каким образом, с помощью которого их было легко отслеживать и обеспечивать обмен данными [НПБ 8, 9]. Их необходимо администрировать и обеспечивать соблюдение институтами, которые имеют как правовую поддержку, так и социальную легитимность, а также к ним можно получить доступ и отчитываться перед владельцами прав собственности [НПБ 42].

Даже если имущественные права на землю присвоены группе людей, права и обязанности физических лиц в данной группе, и способ, в котором они могут быть изменены и будут осуществлены, должны быть четкими. Наконец, поскольку точность определения прав собственности обычно будет возрастать в соответствии с увеличивающимися значениями ресурсов, учреждения, управляющие правами собственности, должны быть достаточно гибкими, чтобы развиваться со временем в ответ на изменяющиеся требования [НПБ 41].

Характеристики, найденные в системе прав собственности,

- продолжительность прав;
- условия демаркации и передачи;
- исполнительное учреждение;
- предмет прав;
- развитие в течение долгого времени.

Регулирование землепользования

В Ираке большая часть земли, пригодной для выращивания и проживания, определяется доступом к рекам Тигр и Евфрат. Доступ к этим национальным ресурсам и защита должны быть сбалансированы между правами на индивиду-

альную собственность и более широкими социальными проблемами для желаемого землепользования.

Местные органы власти США посвящают много времени обсуждению и разрешению соответствующего землепользования. Это обычно применяется посредством зонирования или ограничений использования, которые основаны на совместной разработке плана землепользования. Хотя это представляет собой ограничение прав на использование собственности, оно обычно рассматривается как средство достижения социально желательного землепользования. В Ираке ограничения на землепользование были централизованными, некоторые земельные участки были классифицированы для конкретного использования (сельскохозяйственные, жилые и промышленные). Ограничения на использование были классифицированы в названия, и всякий раз, когда разрешение на строительство или передача собственности имели место быть, землепользование собственности пересматривалось властями, которые делали это самостоятельно время от времени. ПМС необходимо поощрять систему, которая обеспечивает рыночную информацию и Контроль надзора граждан за землепользованием. Расширение прав и возможностей граждан на местном уровне для составления и анализа землепользования, возможно, является предпочтительным решением для обеспечения надлежащего баланса между правами на частную собственность и социальными целями [НПБ 18].

Системы регистрации земли

Как отмечалось ранее, в Ираке существует централизованная система регистрации земли. Эта система должна пройти техническое усовершенствование, которое обеспечит расширение прав и возможностей местных жителей и будет способствовать более активному рынку недвижимости. Система управления земельными ресурсами нуждается в модернизации, чтобы иметь возможность эффективно управлять кадастром, который содержит информацию о собственности и землепользовании.

В Ираке разработка такой системы начнется не с нуля, и в целях развития на основе существующего Управления земельными ресурсами. Передача ответственности за местную администрацию и Контроль надзора граждан будет иметь решающее значение [НПБ 10].

Разработка кадастровой системы и регистрации земли имеет важное значение для создания рынка недвижимости. «Способность официального заявления права собственности на землю по низким ценам более активно распространяется на рынках продаж, может способствовать развитию официальных финансовых рынков и доступность в кредитование, даже если наблюдается незначительное количество фактических транзакций». [НПБ 20].

Безопасное владение землей способствует инвестициям. Собственность, которая может быть проверена и продана по низкой цене, имеет основополагающее значение для развития официальной кредитной системы. Земля является неподвижной и неразрушимой, и трудно представить лучший источник для получения кредита при условии, что земля четко определена и право собственности на нее легко передается.

ГЛАВА 3. ИЗУЧЕНИЕ СТРУКТУРИЗАЦИИ ЗЕМЕЛЬНО-ИМУЩЕСТВЕННОГО КОМПЛЕКСА ГОРОДА БАГДАДА

3.1. Анализ планировочной структуры и специфика функционального зонирования города

Административное устройство крупных городов Ирака достаточно сложно, и на первый взгляд имеет избыточную иерархическую структуру. Более того, оно часто менялось за последние 10 лет что было вызвано, в основном, известными военно-политическими событиями в этой стране.

К первому уровню административного деления Ирака относятся *мухафазы*, которые вполне могут быть соотнесены с русским понятием «область» или «губерния». *Мухафаза* Багдад характеризуется наименьшей площадью и наибольшим количеством населения среди других 18 иракских мухафаз.

В свою очередь каждая *мухафаза* делится на округа – *каза*. В *мухафаза* Багдад принято выделять два типа *каза*: сельские и городские. Сразу оговоримся, что в данном исследовании нами рассматриваются только городские *каза* Багдада.

Каза включают в себя подокруги – *нахей*. Количество *нахей* в каждой *каза*, как правило, зависит от плотности населения. В случае Багдада прослеживается четкая закономерность: чем выше численность населения в данном районе города, тем на большее количество *нахей* подразделяется округа, и площадь *нахей* обратно пропорциональна их количеству в данной *каза*.

До 2003 года *нахей* были низовыми административными единицами, но в их состав входили (скорее на правах вернакулярных районов) – *хэй*. Полного соответствия этому типу районов в русском языке наверное не существует, но ближе всего по смыслу подходит термин «окрестность», тем более, что в англоязычной литературе для обозначения *хэй* часто используется слово neighbor-

hoods (соседи).

Административные функции *хэй* во времена правления Саддама Хусейна существовали лишь «на бумаге» и были заменены первичными организациями партии «Баас». Восстановление самоуправления на данном иерархическом уровне произошло лишь после захвата Багдада американскими войсками. Оккупационные власти решили воссоздать систему местной власти. Низовой единицей новой иерархической структуры стал Консультативный Совет Окрестности (*Neighborhood Advisory Council*). Вероятно, это потребовалось для того, чтобы выделить и противопоставить окрестности с шиитским и суннитским населением, что было затруднительно сделать в рамках *нахей*.

Первоначально по Плану Безопасности городская территория *мухафазы* Багдад была разделена американцами на 9 *каза*. В дальнейшем количество округ увеличилось до 14, что было связано с необходимостью улучшить управляемость в густонаселенных северных районах го рода. Соответственно возросло и количество *хэй*: с 89 до 106.

Исторически Багдад возник на правом берегу реки Тигр, и все правобережье получило название *Каркх*, территория к востоку от Тигра называется *Русафа*. Однако, не следует путать эти исторические названия разных берегов реки с конкретными одноименными *каза*, кварталы которых на уровне *нахей* называются соответственно *Каркх-центр* и *Русафа-центр*.

Планировка Багдада мало изменилась в 1912 году, несмотря на то, что рост населения был удвоен с 1853 года. Карта, составленная германской армией, показала, что некоторые части западной стены были снесены. На ней также изображена первая автомобильная улица, улица Эль-Рашид, в восточной части и новая немецкая железнодорожная станция в западной части. После Первой Мировой Войны урбанизм в Багдаде был структурирован в связи с колониальными стратегиями британского мандата и позднее учреждением высшего совета

по реконструкции в 1950 году, который определил современную концепцию планирования города.

Во время британского мандата, за которым последовало основание иракского королевства, была построена новая ось для соединения основных пунктов города. В начале 20-го века было четыре типа землепользования: религиозные, правительственные, жилые и торговые. Эти типы были смешаны и не разделялись с учетом основных характеристик городов Ближнего Востока.

В начале 20-го века в религиозном землепользовании было много мечетей, церквей, синагог и кладбищ, расположенных вблизи реки Тигр и на окраинах старого города. Изменение государственного землепользования было связано с изменением самого правительства. Была построена плотина, чтобы обеспечить безопасное расширение правительственного землепользования и всего города. Благодаря платине город вырос в двух направлениях: первый на северо-запад, а другой на юго-восток. Расширение преобразовало город в длинную и узкую форму. В результате правительственное землепользование разделилось на два направления: первое примыкало к старой цитадели, а другое - к окраинам.

Одной из наиболее важных причин развития провинций в Ираке является преобладание земель, принадлежащих государству. Это способствовало крупномасштабному расширению правительственных зданий и проектов, спонсируемых государством, например дворец царской семьи Хашемит, который был построен в 1920 году в северной части города.

К сожалению, программы городского развития пренебрегли городским наследием относительно восстановления и сохранения старых объектов наследия. Некоторые проекты осуществлялись внутри культурного наследия города, несмотря на то, что вокруг него было много дорогих и неразвитых районов⁸. Были созданы новые макеты с улиц, зданий с балконами, которые начали менять идею семейного жилья. Это было завершение традиционной модели дома.

После смены власти правительственный центр переместился на юг от старого города через реку. Также новый кампус был построен в том же районе, чтобы контролировать неуравновешенных студентов. Между Первой и Второй Мировыми войнами через три основные улицы проходили старые городские застройки параллельно реке.

Новый западный стиль среднего класса начался со старого города с отдельных домов, построенных на углу и огороженные садом в зависимости от размера участка. Новые кварталы появились за пределами старого города и не отражали традиционную модель дома, которая первоначально принадлежала шумеру. Город расширялся в горизонтальном направлении примерно в 20 км от старого городского центра во всех направлениях.

Участки площадью от 300 до 600 м² предоставили людям, которые имели связи в различных министерствах и организациях. Городская застройка продвинулась на северо-запад к Адхамии и на юго-восток к Дияле. В 1956 г. Спенсели и П.В. Макфарлейн предложили дорожную систему, соединяющую старый городской центр с новыми речными мостами и другими запланированными зонами.

В 1958 году правительство Ирака поручило Диоксидесу подготовить генеральный план для быстро растущего Багдад и другие проекты в отношении сельского и городского жилья. Они предположили прямоугольную территорию вдоль юго-восточной и северо-западной оси реки Тигр. Они предложили, чтобы большая часть новых дорог в дополнение к существующим дорогам разделяли прямоугольную территорию.

Была предложена решетчатая система размещения жилых секторов и подсекторов с небольшими изменениями в центре города и внесены изменения в торговый центр, который расположен в центре старого города и по его окраинам. Промышленные зоны были расположены по краям прямоугольной территории. Полсервис утвердил комплексный план развития Багдада в 1970 году.

Этот план установил административные границы для города и стратегии развития до 2000 года. Новый генеральный план уделил большое внимание развитию пригородов как часть концепции «Большого Багдада» город за пределами его существующих границ.

Предлагается создать новые рабочие места на севере и на юге, чтобы уменьшить давление на центр города, тогда как центр города должен сыграть большую роль для участия в развитии Большого Багдада. Полсервис предложил изменить функциональный характер старых кварталов с сохранением как можно большего количества традиционных исторических мест и городской застройки. Большие открытые территории использовались для монументальных проектов с 1980 года.

В 1982 году была предложена новая концепция природоохранного планирования. Стратегия заключалась в создании санитарной зоны вокруг центра наследия путем увеличения развития КБР. Проект был частично осуществлен, поскольку пришла первая война в Персидском заливе.

Вследствие нестабильной политической ситуации с 1990 года и до настоящего момента проекты сохранения и градостроительства не были многообещающими, как в восьмидесятых годах, и город больше ориентировался на существующие предложения, а не на достижении сохранения и реставрационные работы.

Городские безопасные территории после войны 2003

В городах, исторически сложилась необходимость в безопасности и потерпели много изменений, чтобы защититься от насилия. Укрепления стен было одна из основанных задач, чтобы обеспечить высокую безопасность. Поведение в криминальных городских районах классифицируется в зависимости от пропуска области до изменения и высокой защиты внутри территории. Ньюмен считает, что реструктуризация территориальных элементов и зон путем четкого

определения общественных, полуобщественных, полупринадлежащих и частных пространств может ограничить результат преступности.

После войны в Ираке 2003 г. старый центр Багдад был полем военных действий и террористических нападений. Пространственная конфигурация, доступность и функции сильно изменились. Бетонные ограждения препятствовали проходу к основным общественным местам и изолировали центр города от окружающей его расширенной территории.

В результате два разделенных города были связаны друг с другом. Бетонные ограждения функционировали как кордоны вокруг главных общественных зданий, главных торговых улиц и жилых районов. Они преобладали на всей городской зоне. Это был единственный возможный способ обезопасить потребителей и жителей в такой “компактной” городской форме, как в Багдаде.

Объединение между старой частью и всем городом было разрушено, и центральный деловой район КБР был распределен по всему городу. Бетонные барьеры отделяли многие части основных торговых и общественных улицы, которые идут в центр старого города и ограждены специальными кордонами вокруг главных общественных зданий.

Изолированные и защищенные места на пешеходных дорожках были связаны друг с другом на обеих главных улицах через центральный рынок, который находится между ними. Они выглядят как встроенные небольшие места на большой территории и имеют форму открытых туннелей.

Например, улица Эль - Рашид была полностью заблокирована для автотранспортного движения и разделена на два сектора, первый начинался от юга до изолированной зоны центрального банка, расположенной примерно посередине и затем соединялась с другим сектором через главный центральный рынок узкими дорожками, отделенные бетонными ограждениями.

Второй сектор улицы Аль-Рашид тянулся до Майдана и был так же отделен в конце, где Министерство обороны (старый замок) отделялось кордоном. В

тоже самое время, дорожки на улице Эль-Кулафа с обеих сторон были ограждены барьерами, создающими новые торговые места по обе стороны, связанные друг с другом небольшими проходами в ограждениях и соединены с улицей Эль-Рашид через основную площадь рынка .

Пространственная конфигурация всей площади была изменена и приняла форму трехметрового бетонного ограждения вместо геометрических зданий. Проблемы облагораживания района увеличились, и жилые районы были огорожены в нескольких зонах, которые имеют свои собственные средства.

Несмотря на разваливающуюся пространственную систему, изолированные территории имели необходимость в пешеходных зонах, а приостановление движения автомобилей в некоторых частях в самом старом городе, например как улица Аль-Рашида, и в некоторых местах восстановили традиционную “компактную” систему. Один хороший пример тому, что произошло на традиционных книжных рынках, после того, как в 2006 году он был разрушен автомобильным взрывом и реконструирован одной широкой дорожкой вместо автомобильной улицы.

Число посетителей значительно увеличилось, и, несомненно, это единственное место, имеющее свободный доступ. Новый городской метод защиты в Багдаде начинает пояснять идею безопасных территорий. Иерархия территорий возвращается на один шаг назад, вводя полуобщественные места вместо обычных общественных мест.

К сожалению, не было достаточно информации, чтобы осветить ситуацию в старом городе после войны, и здесь было кратко изложено, чтобы объяснить территории, идею и форму. Бетонные ограждения будут частично убраны после того, как улучшится ситуация с безопасностью, а также срочно требуется вернуть обратно свободные открытые места. Жители начали выражать свое желание почувствовать в городской жизни, и они пытались приукрасить твердый бетон в красивые изображения.

Анализ преобразования старой городской территории Багдада

Радикальное преобразование городской территории в Багдаде могло бы произойти в течение прошлого десятилетия. Это отразилось на однородности существующей хитросплетенной городской застройки, в то время как имели место быть в жизни новые городские формы и движение модернизма, которые влияли на однородность существующей городской застройки.

Это часто влияет на разницу между исчезновением, реконfigurацией и расстоянием, а также создает новые типологии городов, с использованием существующей традиционной. Самоорганизованная городская форма была приостановлена запланированной и внушительной формой. В результате два разных территориальных языка конкурировали друг с другом. Эти новые добавленные городские элементы создали прерывную городскую форму, которая так далека от однородности, согласованности и целостности с окружающей средой.

Качество, использование и природа городской территории в Багдаде основана на типологиях. Багдад зародился с круглой геометрической формы (круглый город) между 767 и 912 годами н.э., с четкими определенными территориями и разделениями между различными пространственными уровнями.

Общественные территории были хорошо контролируемы по причине защиты города. Это была главная причина, по которой город расширялся за пределами стены. Были созданы новые дополнительные территории, образованные от частного к общему, которые имели большую гибкость и доступность и могли преобразовываться с ростом населения.

Новые расширенные местности, которые формируют теперь существующий центр города, были созданы жизненно важными и ценными территориями многими десятилетиями. Возможность создавать изменения территории в определенных местах, например, в круглом городе, до естественного развития, созданного жителями, привела к явному переходу, который был одобрен всеми жителями, начиная с их личной жизни заканчивая их общественной деятельно-

стью. Общественные и административные здания, и прилегающие к ним территории располагались в виде продольных упорядоченных полос вдоль речного фасада. Они были связаны с другими городскими компонентами постепенным переходом между различными компонентами окружающей среды.

Упомянутые рынки наряду с общественными зданиями и речным фасадом четко обозначили определенные, активные общественные места. Город сохранил гармонизованные территории и городскую форму до конца 19-го века и начала следующего. С тех пор, как современная колониальная структура была внедрена в 20-м веке, взаимные отношения и иерархия между территориями были изменены, и возможность создавать свои территории была снова отменена. Новые геометрические места были введены в эксплуатацию, а новые широкие уличные барьеры являлись полужакрытыми кордонами. Новые элементы создали больше одного района, отделенного от других. Расширение города увеличило давление на центр старого Багдад экономически, социально и физически.

Быстрое преобразование использования частного жилья как торговое, сказалось на значении и типе территорий. Иерархии территорий была изменена, так как конфиденциальность начала стираться и постепенно стала рекламой.

В результате общественные места все еще не имеют своего документального подтверждения и расположения. Они выглядят как фрагментированные территории без четких источников.

Разработка и проектирование открытой территории в городах основывается на иерархиях и типологиях, связана с информацией, которую можно получить и собрать в окрестностях. Многие типологии и иерархии были разработаны путем группирования категорий территорий в качестве инструмента планирования. Крип основывал свои типологии городской территории на основных геометрических фигурах (квадрат, круг и треугольник), найденных в плане местности, имеющий территориальный масштаб. Он считал, что внешние и внутренние территории связаны с функцией и формой. Частная территория относится к

внутренней, которая защищена от внешней физической и природной среды, а общественная принадлежит к внешним территориям, которые доступны и свободно преобразуются в полуобщественные и частные зоны.

Внутренняя территория была категорирована коридором и комнатой, а внешняя - площадью и улицей. Обе категории имели геометрические характеристики и отличались размерами, функцией и потоками движения. Крип отметил, что организация общественной территории оказывает большое влияние на частные. Линч ушел далеко от основ геометрической формы местности и перешел на перекрытые уникальные образы города, которые составляли жители.

Город представляет собой композицию, а объединение множества мест отражает духовную реализацию и целостность. Визуальную и функциональную иерархию городской территории составляет основную структуру образа города. Линч привнес некоторые измерения в городской местности для того, чтобы иметь превосходную территориальную форму, такую как жизненность, чувство, общедоступность, контроль, соответствующие действиям поведения и эффективности.

Хиллиер считал, что территориальная конфигурация помогает создать связь между людьми и их местом проживания.¹⁶ Типологии городской территории, представленные Линчем, основаны на твердом ландшафте, таком как площади, торговые площади, узкие и длинные аллеи, игровые площадки и парки.

Другие использовали иерархический подход к классификации городской территории и ее использование в зависимости от уровней планирования, такого как местный район, столичный или любой на региональные уровни. Тенденция недавнего времени предложила классифицировать территорию на внутреннюю, окружную и соседнюю.

В Багдаде имеется большое количество соседних и общественных территорий с ценным историческим характером. Центр города имеет также

экономическое значение как часть основных центральных деловых районов (ЦДР).

Он также отличается в социальном плане местами встречи для всего сообщества на региональном, местном и соседнем уровнях.

Объединение выше изложенной идеи группирования и классификации типологий городских территорий в соответствии с изменением местностей, возникших в процессе преобразования на протяжении многих десятилетий, нынешние городские территории в Багдаде можно разделить на две основные типологии и категории преобразования, основанные на нынешнем расположении городских компонентов таких как: общедоступность и взаимосвязь между частной и общественной жизнью после процесса преобразования. Эти две типологии являются традиционно сохранившимися и современными территориями, которые разделены на смешенные городские и полностью современные городские территории.

Традиционные сохранившиеся территории

Традиционные сохранившиеся территории сберегли свои связные городские компоненты и самобытность исламского города-крепости. В настоящее время эти части разбросаны по всему центру города и выглядят как крапинки, которые никак не связаны друг с другом.

Традиционные жизненные привычки и ценности по-прежнему представлены в этих частях старого центра, несмотря на исчезновение и разрушение городов, которые произошли в своих физических характеристиках.

Иерархии в городских территориях по-прежнему сохраняют более мягкий характер перехода между городскими компонентами и сопровождаются упорядоченностью, которая начинается с частного флигель. Соседние квадратные территории сконфигурированы по традиционной схеме с традиционной уличной сетью, как в любом исламском городе.

Они расположены обычно вдали от передней стороны реки и соединены с общественными местами, которые включают вторичные торговые основы, небольшие мечети и местные службы.

Рынки являются основным общественной территорией в конце пространственной цепочки, расположенной в центре города и сконфигурированной как основная и непрерывная основа. Основные центральные рынки имеют прямые связи с основными общественными зданиями, историческими памятниками и набережными. Старый город является частью центрального делового района Багдада. В исследовании 1984 года считалось, что старый центр занял около 25% от ЦДР.

Специализированные рынки имели связь друг с другом, так как они учитывали основной транспорт во всех частях города. Большинство рынков крытые и узкие по ширине с небольшими лавками максимальной высотой 3 м. Многие монументальные здания находятся в разных частях городской структуры. Они делятся на мечети, церкви, гробницы, школы и дворцы. Общественные территории внутри традиционной городской структуре являются результатом объединения этих памятников вместе.

Современные появившиеся территории

Смешенная городская территория представляет собой слияние общественных в личных территорий. Изменение характера территории изменило иерархию территорий внутри города. Произошли большие преобразования частных территорий в общественные. Этот вид характеристики территории был сконструирован в результате частичного возникновения современной структуры города в исторической.

После того, как новые типологии зданий и улиц приостановили старую традиционную, были установлены различные топологии с изменением формы, основы и применении. Это, как правило, можно наблюдать в совре-

менном торговом центре в традиционном районе Шорья и на окраинах между высотными зданиями и традиционными застройками, где есть три традиционные улицы (улица Аль-Кифа, улица Аль-Кулафа и улица Шейха Омара).

Другой вид смешанных территорий заключается в изменении функции и пространственной обстановки традиционных городских местностей, таких как Майдан. Это похоже на площади, которые считаются больше чем площади. Ее значение принадлежит местоположению, функции и окружающей среде.

В Багдаде была большая площадь под названием Майдан, которая считалась главным административным центром, расположенная недалеко от цитадели.

Майдан - это наземная территория, прилегающая к северным воротам Старого Багдада и используемая для различных целей. Это было общественным местом, где люди имели связь с административными общественными зданиями, хотя новый городской проект преобразовал Майдан в главный автовокзал; он остается большой территорией внутри традиционной местности.

В результате модернизации и внедрения новых структур произошло непригодность многих территорий. Непригодные территории не использовались ни в частных, ни в государственных целях и находились в основном в городском центре.

Современные городские территории были основаны путем полного разрушения обширных частей старой структуры, которая заменяет большие кампусы, такие как центральный кампус банка Ирака и кампус мэрии Багдада. Отделение между этими пространствами и их окружающей средой очевидно.

Данный тип способствует преобразованию окружающего традиционного района в ту же форму и структуру новых кампусов, а также увеличению образования смешенных территорий на окраинах. Современное городское планирование с 1924 по 1970 год преобразовало городские территории в высокоскоростные перпендикулярные дороги, соединенные многофункциональными площадями.

Дороги постепенно превращались в современные торговые переулки. В результате были разные формы городской территории внутри старой городской структуры. Центральные районы были смещены по обочинам дорог и созданы более крупные центры. Исчезновение старых районов является возможным после преобразования пространственной структуры в нескольких отдельных районах.

Стратегии восстановления городской территории на основе территориальной иерархии

Разнообразие в структуре городской территории является одним из важных факторов в старом Багдаде. В нынешней основе города нет определенного интеграционного метода, макета для соединения старой части с окрестностями. В результате отсутствуют связи между городскими компонентами. Распространяющийся городской распад повлиял на городскую форму посредством длительного процесса городских преобразований, ведущий к большему отделению.

Старый город не сможет достигнуть цели сохранения без управления интеграционным процессом между городской основой и современными требованиями. Политика территориального управления должна быть объединена с социальными процессами посредством стратегий восстановления городской территории.

Городская территория имеет важное значение, поскольку ее влияние необходимо для поведения человека с одной стороны и на городское качество - с другой. Городская территория могла бы справиться с человеческими потребностями и спросом в качестве успешного инструмента объединения различных городских структур.

Городская пространственная структура в Багдаде показывает прерывистую структуру в разные исторические периоды, разрушение и изменение в городской структуре явились результатом современной концепции планирования и исчезновение четкого определения городской территории.

Эти процессы разрушения прекратили самопроизвольное систематизированное развитие и изменили территориальную иерархию города, обнаруживая новую структуру и функции городской территории.

Таким образом, существует множество критериев, играющих большую роль в формировании территории, включая историческое развитие, внешние очертания и основу городских районов, городскую форму и социально-экономические изменения.

Понятие городской территории такой, как «возобновляемое изменение» со временем может рассматриваться, как лучший вариант объединения различных городских структур, поскольку оно имеет взаимодействие среди различных потребителей и своей иерархической роли. Городские территории определяют и исследуют общество, экономику и политику разных периодов. Противоречия между различными городскими структурами можно было бы решить, переопределив территории между ними, найдя лучший способ использовать данную территорию между разными потребителями и варьируемыми функциями.

Размытость между частной и общественной жизнью очевидна в центре города и городских окраинах Багдада, а спутанная проблема между

частной и общественной жизнью городской территории все еще увеличивает отделения в различных городских компонентах.

Территория находится на границах между старыми и новыми структурами, которые страдают от нестабильного городского изменения. Результат был далек от первоначального территориального понятия в обоих типах городской структуры. В этом случае конфигурация места будет не определяемой, поскольку обычно она соответствует характеристикам городской формы. Городская смешенная территория - результат отсутствия совместных достижений частной и общественной жизни в старом городе. Эти смешенные места характеризуются повышением общности с серьезным снижением приватизации.

Необходимо использовать обе спутанные городские формы, и промежуточные территории должны быть объединены с окрестностями и окружением в определенной цепочке через четкий определенный порядок коммуникации. Эта цепочка начнется с центральных мест в верхней части, постепенно переходящая в окружение.

Общедоступность будет постепенно переходить с верхнего уровня на нижний, определяя функцию фильтрации и взаимосвязь доступности. С увеличением методов фильтрации, создавая порог наибольшей частной жизни и контроля между отделением и объединением, мы сможем добиться результатов.

Между частной и общественной жизнью существует сложный процесс предоставления доступа и предоставления доступа с ориентацией и видом фильтрации. Отмена иерархии в соответствии с потреблением и спросом городской территории увеличит ритм обращения и реорганизует территориальную деятельность между различными городскими структурами.

Окружные территории снова должны быть созданы и связаны с обществом посредством четкой общественной территории, которая находится посередине между общественным и частным. Общая территория должна иметь большую публичность и может включать некоторые местные службы, чтобы избежать шока во время движения в общественное место. Окружная территория должна работать как фильтр и буферная зона для обеспечения публичности. Единственный способ объединения - сохранить баланс в территориальной конфигурации.

Анализ социально-экономической дифференциации территории Багдада необходимо начать с рассмотрения различий в плотности населения отдельных городских районов. Для столицы Ирака проблема перенаселенности отдельных кварталов стоит достаточно остро, как в плане обеспечения безопасности в них, так и для территориального планирования и оптимизации административной сетки города.

Рис. 3.1. наглядно демонстрирует огромные диспропорции в заселенности различных районов Багдада. Разница между наименьшей и наибольшей плотностью населения составляет почти 30-кратную величину. Для корректного отображения данного показателя нам пришлось выделить нежилую зону в *нахей* Карада Алшаркия, находящуюся под управлением министерства обороны.

Максимальная плотность населения наблюдается в *нахейях*, которые входят в *каза* Мадинат- эс-Садр (ранее известный как Саддам-Сити, или Эт-Таура – «Город Революции») – обширный (площадью 20 км²) бедный пригород на северо-востоке Багдада, где проживает около двух миллионов шиитов.

Этот район нельзя назвать благополучным даже по меркам Багдада: со дня своего основания в 1959 г. он предназначался для городской бедноты. И сегодня здесь очень высокий уровень безработицы. Многие улицы постоянно затоплены стоками из разбитой во время войны канализации, которую никто не ремонти-

рует. Электричество подается с перебоями, не действует служба по вывозу городского мусора.

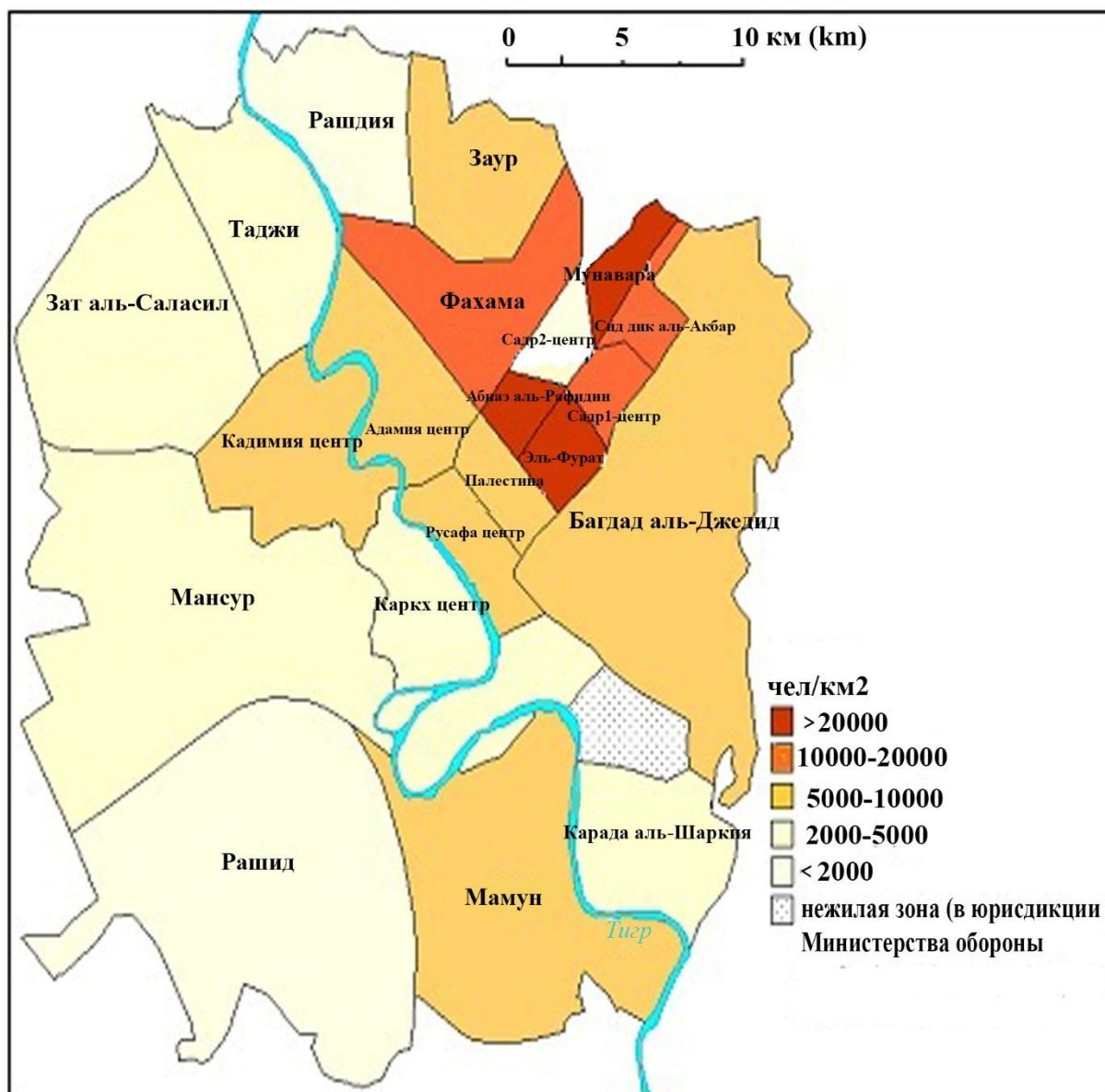


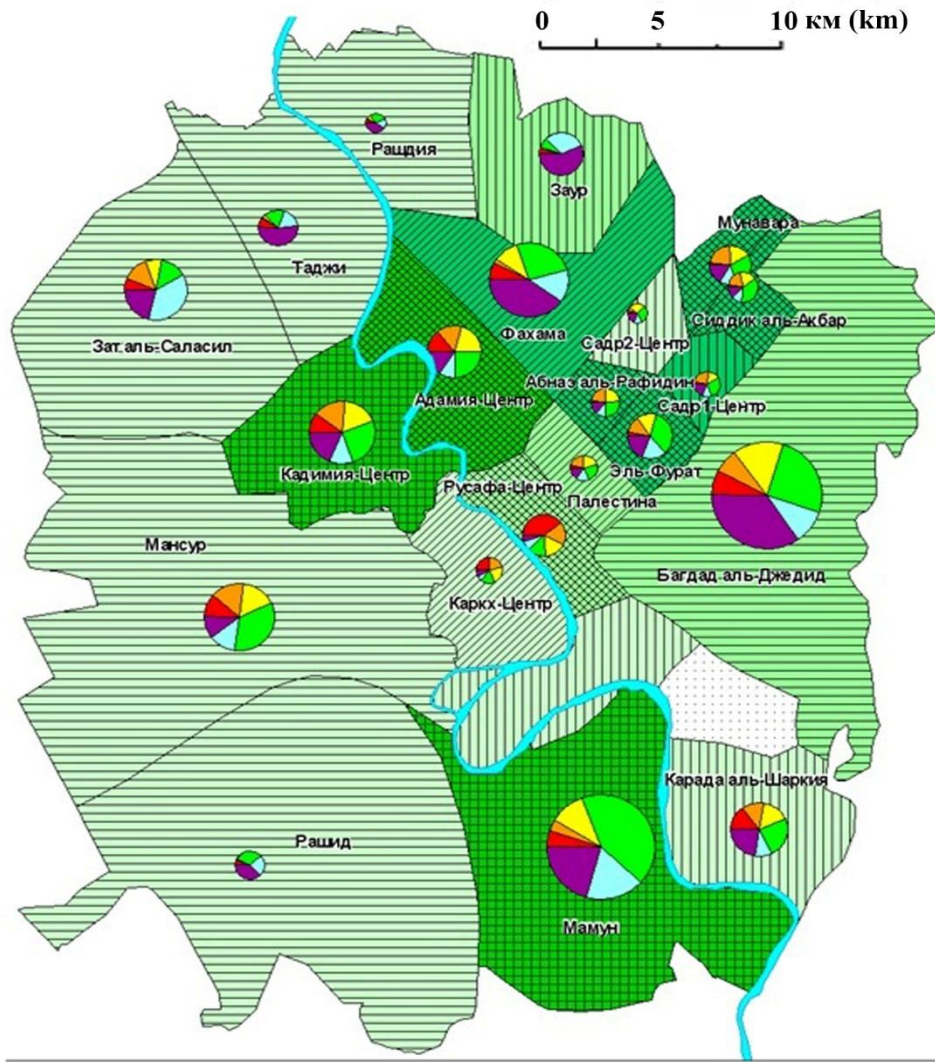
Рис.3.1. Плотность населения Багдада

В центральных районах Багдада плотность населения, как правило, не превышает аналогичный показатель типичного крупного европейского города. Это объясняется отчасти тем фактом, что исторический центр Ирака застроен преимущественно административными, а не жилыми зданиями .

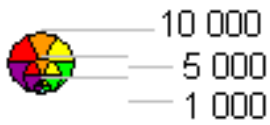
Одним из элементов социально-экономической дифференциации города является архитектурная дифференциация урбанизированной территории. Она имеет дело непосредственно с характером застройки. При ее изучении обычно фиксируются такие параметры как время постройки, этажность, материал строения и архитектурный стиль. Выявление районов данного типа дифференциации городского пространства (ДГП) позволяет проследить историческое развитие города, выявить перспективные направления роста города и возможные проблемные территории.

Анализ диаграмм на рис. 3.2. дает представление об архитектурной дифференциации Багдада в разрезе *нахий*. Центральные кварталы города наряду с очень большой долей жилых домов, построенных в 60–70-е годы XX столетия, характеризуются и значительным количеством многоквартирных (многоэтажных) домов, возведенных на рубеже третьего тысячелетия. Маргинальные северо-восточные *нахий* представляют собой преимущественно кварталы с очень плотной застройкой бедных одноэтажных жилищ, практически никогда не имеющих вокруг себя земельных участков, характерных для городских усадеб в более зажиточной западной части города.

В Багдаде в трех *нахях* доля нежилых зданий превышает 30% от всех капитальных строений. Для Русафа-Центр это объясняется наличием правительственных и административных учреждений, а Рашид и Садр-Центр являются классическими «центральными местами»: первый для зажиточных «спальных районов» юго-западной части города, а второй – для прилегающих трущоб бывшего Саддам-Сити.



Количество жилых домов и годы их постройки



- до (до) 1960
- 1960-1969
- 1970-1979
- 1980-1989
- 1990-1999
- после (по) 2000

Количество жилых домов частного сектора на 1 км²

- > 1000
- 750-1000
- 500-750
- 250-500
- < 250

Количество многоквартирных жилых домов на 1 км²

- >50
- 40-50
- 30-40
- 20-30
- < 20
- нежилая территория

Рис.3.2. Градостроительная дифференциация городского пространства Багдада

Повышенная доля нежилых построек на северо-западе Багдада объясняется функциональной особенностью. Здесь сосредоточен основной промышленный потенциал столицы Ирака (Рис. 3.3.).

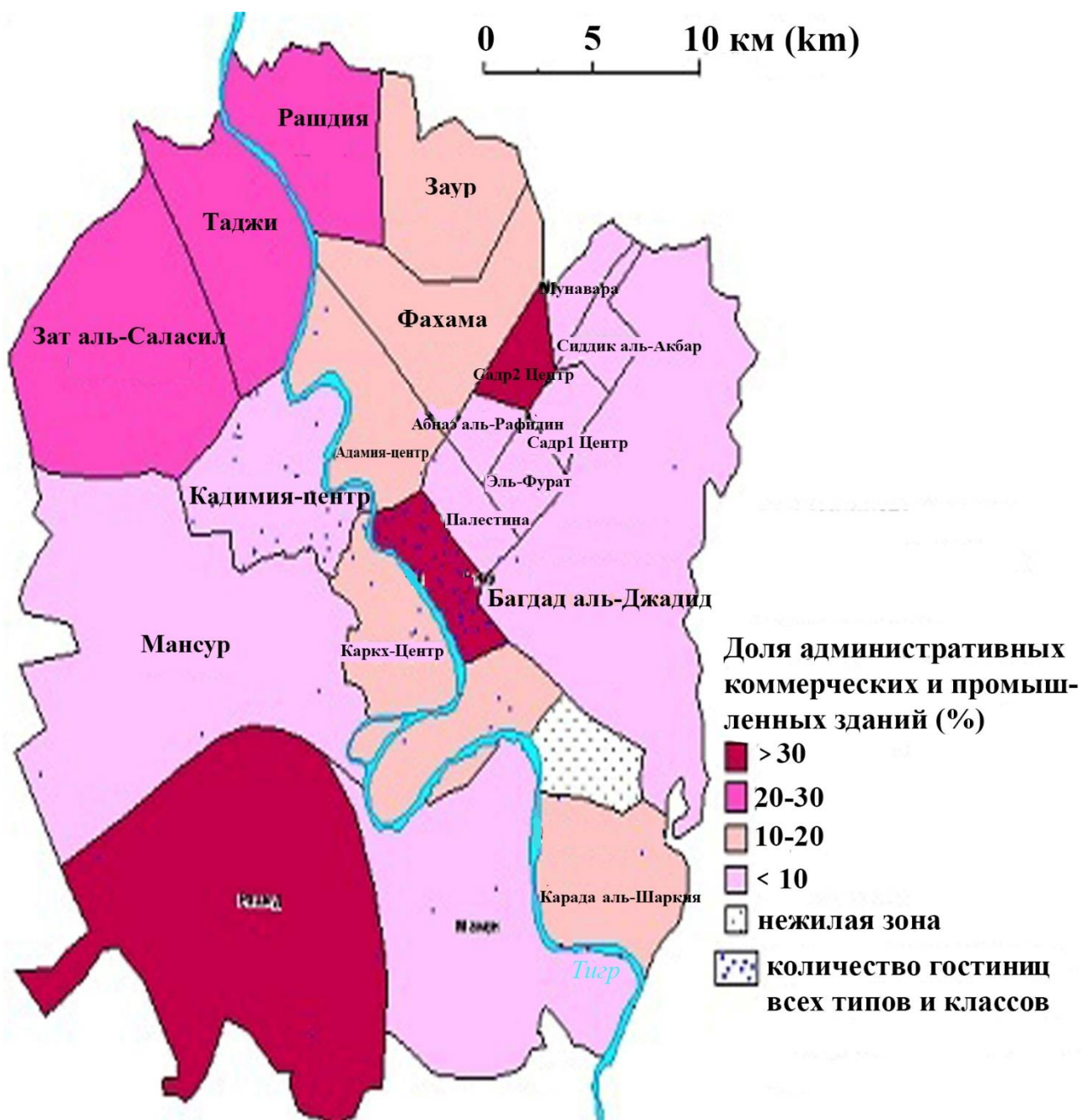


Рис.3.3. Доля нежилых зданий в общем количестве всех капитальных строений

Представляет особый интерес дифференциация городских районов по доле

нежилых (административных, коммерческих, промышленных) зданий в общем количестве построек. Этот показатель является важным компонентом для функционального зонирования и типологии урбанизированной территории.

3.2. Экономические аспекты использования земельно-имущественного комплекса Багдада

Изучение дифференциации городских территорий в достаточной степени хорошо проработано в отечественной геоурбанистике. Однако объектами этих исследований крайне редко становились города Ближнего Востока, имеющие свою специфику, как в градостроительном так и в административном отношении, не говоря уже об истории возникновения и развития, послуживших основой их современной микрогеографии.

Административное устройство крупных городов Ирака достаточно сложно, и на первый взгляд имеет избыточную иерархическую структуру. Более того, оно часто менялось за последние 10 лет. Функциональное зонирование Багдада представлено на рис.3.4.

Багдад занимает пятое место в рейтинге арабских стран с самыми высокими ценами на недвижимость. Продажная цена квадратного метра достигает 3500 \$ (Приложение). Длительное время Багдад не являлся лидером по стоимости недвижимости в арабском регионе, но значительный рост цен вывел его на верхние строчки рейтинга стоимости недвижимости в странах арабского мира.

Цена обычной квартиры в Багдаде выросло с 40 000 \$ пять лет назад до 200 000 \$, несмотря на сложное положение города в области безопасности. Цена квадратного метра подскочила с 700 \$ до 3,500 \$, создав большую финансовую нагрузку на граждан Багдада, ежемесячный доход которых составляет в среднем 600 \$. Во многих частях центрального Багдада в течение 2016 года арендные ставки также почти в два раза.

Беженцы, которые уехали либо в другие части Ирака либо за границу – в основном в Иорданию и Сирию – начинают возвращаться в страну. Возвращающимся беженцам будет нелегко найти безопасное жилье. Многие никогда не были богаты, а другие использовали свои сбережения, чтобы переждать войну. Типичный дом среднего класса в Ярмуке стоит \$340,000 (£240,000), в то время как подобный в районе улицы Палестины стоит \$240,000, по данным агентов по недвижимости.

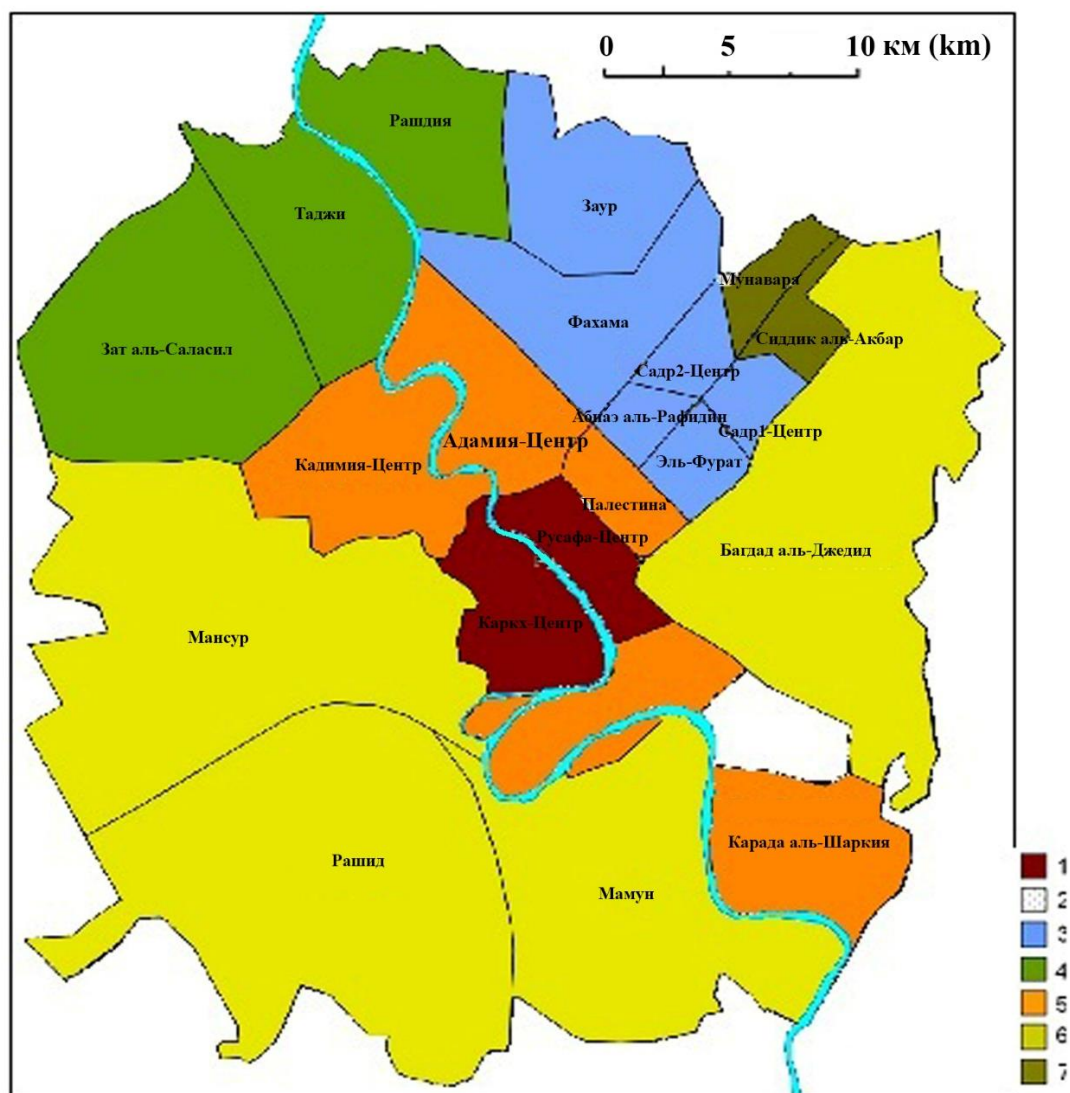


Рис.3.4. Функциональное зонирование городского пространства Багдада
 1 – административный центр, 2 – закрытая военная зона, 3 – кварталы городской бедноты, 4 – рабочие кварталы и промзоны, 5 – районы элитного жилья и коммерческие зоны, 6 – спальные районы, 7 – трущобы

Даже до гражданской войны в Ираке хронически не хватало жилья. К 2018 году население Ирака будет 39 миллионов и есть необходимость в 1,9 млн дополнительных единицах жилья. Очень мало, что было построено за последние шесть лет.

Ежегодный прирост населения Ирака (около миллиона человек) после войны способствовал росту спроса на жилье. Однако процессы восстановления спроса замедляются из-за страхов, которые доминируют в стране. Эти факторы в совокупности привели к дисбалансу на рынке недвижимости. Более половины иракцев не имеют подходящего жилья, но цены при этом стремительно растут.

По нашему мнению, основными причинами этого процесса являются:

- Небольшой объем предложений на объекты недвижимости в городе;
- Снижение темпов строительства и длительные сроки возведения зданий;
- Одной из причин высоких цен на недвижимость в Багдаде - это перемещения людей из районов Мосула и Анбара из-за нестабильной ситуации в плане безопасности. Нестабильность ситуации в области безопасности в ряде провинций и перемещения населения в Багдад, становится одной из причин высоких цен на недвижимость;
- Одной из причин высоких цен на жилье в отдельных районах в Багдаде - низкая обеспеченность населения коммунальными услугами: водой, газом, электричеством (например район Карха и большинстве районов Карраде);
- Увеличение налогов с владельцев недвижимости из-за недавнего финансового кризиса также является одной из причин роста цен на недвижимость в городе;
- Отсутствие инвестиционных компаний, специализирующихся на строительстве;
- Отказ от оформления недвижимости новому покупателю. Служба регистрации недвижимости отказывается регистрировать новых владельцев,

они должны быть добавлены к исходному владельцу. Здесь лежит проблема, как гарантировать право собственности в случае будущей купли-продажи квартиры или доли в собственности;

- Снижение уровня преступности. До недавнего времени, те, кто хотел продать дом в Багдаде, избегали выставлять его на продажу из-за банд, которые похищали продавца или его родственников с целью выкупа.

Когда правительство начало распределять земельные участки для бедных в Багдаде, земельный рынок претерпел значительные изменения. Эта мера также способствовала возвращению цен на земельные участки и недвижимость на приемлемый уровень по сравнению с соседними странами.

В целом средняя цена участков в столице сократилась на 25%, что отразилось на росте спроса на эти земли. Население стало скупать их, опасаясь нового роста и логического возвращения к норме после неожиданного падения в последние десятилетия.

Рынок недвижимости отражает и в определенной степени результаты суннитско-шиитской войны, в которой победили шииты. В современном Багдаде около 75% - шииты. Традиционно более богатые суннитские общины были вытеснены в более мелкие анклавы. Большинство суннитских районов: Мансур, Ярмук, Амария и Хадра имеют сравнительно недорогую недвижимость по сравнению с шиитскими районами. Таким образом, суниты в целях обеспечения безопасности, предпочитают приобретать более дешевую недвижимость в своих кварталах, к примеру, в районе Палестина-Стрит.

Багдад стал полностью разделен на анклавные районы после суннито-шиитской гражданской войны 2005-2007 годов. Кварталы сунитов и шиитов были отделены друг от друга на местности при помощи бетонных стеновых ограждений. Выходы и входы строго охраняются. Контрольно-пропускные пункты каждые несколько сотен ярдов создают пробки. Там гораздо меньше насилия, чем два года назад, но есть еще ежедневные взрывы и убийства.

Реализация недвижимости - это самый быстрый способ заработать деньги в богатых районах западной части Багдада. За последние два года наблюдается большой рост на рынке, поскольку ситуация в плане безопасности стала спокойнее.

При Саддаме Хусейне, армейские офицеры и чиновники часто были вознаграждены наделами государственной земли, на которой они построили дома. Это обеспечено их лояльностью, а также минимизировало недовольство народа высокими ценами на жилье.

В настоящее время люди предпочитают покупать участки земли площадью 50 квадратных метров в Мансуре, Карке, Карраде больше, чем в других местах. Высокие цены на аренду были также отмечены в районе Каррада.

В центре Багдада бизнесмены и подрядчики, которые выиграли тендеры у американцев и правительства стали богатыми очень быстро. Они покупают большие дома в дорогих районах, как Мансур для проживания или в качестве инвестиций, для последующей ее продажи или сдачи в аренду посольствам и представительствам иностранных компаний, размещенных в Багдаде. Правительство будет просить международные компании, выйти из зеленой зоны города, то есть тогда ее можно будет купить или взять в аренду в другом месте.

Курс, направленный на решение жилищной проблемы, стал в последние годы затруднительным для правительства Ирака и из-за падения цен на нефть. Когда цена на нефть упала ниже \$40 за баррель, бюджет стал испытывать дефицит денег. Рост цен на жилье является признаком того, что мир возвращается в Ирак, но это также подчеркивает огромный разрыв между богатыми и бедными в стране.

До недавнего времени иностранным гражданам было запрещено приобретать недвижимое имущество на территории страны. Однако сегодня ситуация изменилась коренным образом, вследствие чего Ирак был признан новым рын-

ком недвижимого имущества на Ближнем Востоке, который довольно привлекателен для иностранных инвесторов.

В первую очередь, такое положение вещей обусловлено экономической и политической стабилизацией ситуации в стране, благодаря чему правительство стало уделять особенное внимание именно строительной сфере. Так, мэром Багдада был оглашен план, согласно которому на протяжении следующих пяти лет в столице Ирака будет построено порядка 300 тыс. объектов недвижимого имущества. Сегодня ведутся переговоры с надежными и профессиональными девелоперами, которые заинтересованы во вложении средств в развивающийся иракский рынок недвижимости.

Властями страны были одобрены поправки в законодательстве, согласно которым иностранцами может приобретаться в собственность не только недвижимость, но и участки земли.

Однако приобретать здесь землю можно будет лишь с целью ее применения под жилую застройку. К тому же планируется запретить продажу еще недостроенных объектов. Цели и задачи правительства ясны - привлечение иностранного капитала в экономику страны, которая пострадала от войны с Соединенными Штатами.

Сегодня цены на недвижимое имущество в Ираке (особенно в Багдаде) растут к большому удивлению мировых экспертов. И это при всем том, что в стране нет традиционных ипотечных программ, оплата осуществляется наличными, а большее количество объектов не реконструировалось десятилетиями. Отметим, что возведение новых жилых комплексов на территории Ирака почти не ведется, что существенно ограничивает предложения, существующие на рынке недвижимости, но при этом стимулирует спрос.

Особенной популярностью пользуется жилая недвижимость, расположенная в Зеленой зоне. Местными девелоперами планируется построить здесь несколько современных отелей класса люкс, а также торговый центр и комфорта-

бельные жилые комплексы. А вот останавливает их пока лишь неуверенность в будущем этой страны. Несмотря на все вышеперечисленные недостатки, стоимость квадратных жилых метров в Ираке растет, поскольку дальновидные предприниматели смогли рассмотреть в этой стране большой потенциал (Ирак имеет крупные запасы нефти и газа, при этом является членом организации ОПЕК).

Так, небольшой дом, расположенный в шиитском пригороде, вполне можно приобрести за 40000 долларов (всего год назад такой же стоил всего 20000 долларов). А вот аренда офисного здания в районе Мансур достигает 10000 у.е. в месяц (именно в этом районе находятся иностранные посольства, а также филиалы различных компаний). В целом в Ираке недостает порядка 8 млн. домов.

Однако эта проблема уже решается – крупная строительная компания из ОАЭ приступила к осуществлению проекта по строительству комплекса, стоимость которого оценивается приблизительно в 4.5 млрд. долларов. Данный комплекс будет возведен в городе Эрбил, являющемся столицей автономного Курдистана.

Первая фаза проекта – возведение комплекса Tarin Hills, включающего поле для гольфа, рассчитанное на 18 лунок, а также как жилые, так и коммерческие постройки. Для застройки отдана некогда функционирующая военная база, расположенная на востоке города. В целом проект рассчитан на 8 лет, включая в себя строительство 65 тыс. квартир, а также медицинского комплекса и спортивных сооружений. Власти Ирака очень активно занялись привлечением в страну иностранных инвестиций, а также туристов. С этой же целью в стране был принят закон, который разрешает иностранным гражданам приобретать в собственность объекты недвижимости, а также земельные участки. Помимо этого, МИД Ирака заявил об упрощении доселе довольно строгого визового режима для зарубежных инвесторов, а также туристов.

ГЛАВА 4. ПРОБЛЕМЫ И ПЕРСПЕКТИВНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ РАЗВИТИЯ ЗЕМЕЛЬНО-ИМУЩЕСТВЕННОГО КОМПЛЕКСА ГОРОДА БАГДАДА

4.1. Выявление проблем развития земельно-имущественного комплекса Багдада и недостатков используемых механизмов управления

Любой город при любой системе градостроительства, будь то централизованная система социалистического типа или система, основанная на использовании рыночных механизмов, должен решать конкретные рациональные задачи, такие, например, как:

- рациональная функционально-пространственная организация различных видов деятельности и застройки;
- обеспечение муниципальной инженерно-технической инфраструктурой всех видов строительства, соответствующей по мощности имеющимся и планируемым потребностям;
- обеспечение рациональной временной последовательности строительного освоения частей городской территории.

Наличие однотипных задач иногда порождает представление об универсальности методов их решения вне зависимости от социально-экономических условий. Именно это и произошло с российской системой градорегулирования: условия изменились, а система по инерции продолжает существовать практически в неизменном виде.

Изменение условий проявляется по двум главным направлениям:

- на место ранее единственного и нераздельного владельца недвижимости (государства), явилось все возрастающее множество полномочных субъектов недвижимой собственности;

- ранее монолитная система централизованного финансирования градостроительных проектов из единого государственного бюджета распалась и замещена многими источниками независимых инвестиций.

В настоящее время имеется выраженное несоответствие практикуемой системы градорегулирования с социально-экономическим контекстом и потребностями рыночных преобразований. Свидетельством этого является ряд противоречий. Основные среди них:

- инвесторы не имеют правовой информации о потенциальных вложениях в обустройство недвижимости,

- застройщики не получают гарантированных прав долгосрочного владения земельными участками,

- владельцы недвижимости не имеют возможности оперативно реагировать на меняющиеся условия рыночной конкуренции.

Прежде, в условиях существования только одного полномочного владельца земли (государства), не было нужды устанавливать в четкой юридически фиксированной форме права использования земли. На каждом этапе любых градостроительных действий субъект собственности не менялся, поэтому права в части характера и параметров использования земли могли уточняться по усмотрению уполномоченных чиновников неопределенно долгое время без необходимости достижения юридической завершенности этого процесса.

Эта ситуация постоянной правовой неопределенности сохраняется и сейчас. Если приглядеться внимательно, то легко обнаружить, что ни на одной стадии градостроительного проектирования не фиксируются однозначно права по использованию недвижимости, т.е. не устанавливаются списки видов разрешенного использования и параметры строительного изменения объектов недвижимости применительно к выделенным территориальным зонам (например, этого не делается в генеральном плане). Документ последующей стадии (проект детальной планировки), конкретизируя предыдущий, исключает его (генеральный

план), т.к. имеет большую силу применительно к проектируемой территории. Но эта конкретизация в свою очередь предполагает более детальную конкретизацию в документе последующей стадии (проекте застройки квартала или конкретного земельного участка), который опять-таки в юридическом смысле исключает документ предшествующей стадии (проект детальной планировки). Все завершается «целевым использованием» каждого конкретного земельного участка, что противоречит рыночной ситуации свободного выбора в условиях конкуренции за наилучшее и наиболее эффективное использование земли.

Прежняя и ныне практикуемая система градостроительной документации ничего не может заведомо сказать относительно того, что можно и чего нельзя делать на тех или иных земельных участках (предварительно не пройдя обременительный и негарантированный путь проектирования конкретного объекта на конкретном участке). Поэтому не создается основы для продуктивного диалога между городской администрацией и потенциальными инвесторами.

В настоящее время почти повсеместно наблюдается парадоксальная с позиции традиционного права ситуация, когда строительные изменения недвижимости производятся лицами, которым эта недвижимость не принадлежит на долгосрочной основе. В условиях рынка обычно сначала приобретается земельный участок, а лишь затем разрабатывается полномасштабный проект и производится строительство. У нас же сначала надо запроектировать, построить, зарегистрировать построенный объект и лишь затем можно претендовать на долгосрочные права владения земельным участком.

Дело в том, что для приобретения земельного участка до начала полномасштабного проектирования объекта и строительства нужно, чтобы этот участок был уже кем-то сформирован. Этот "кто-то" - город, который должен бы еще до начала индивидуального проектирования на конкретном участке установить (применительно к массивам таких участков) определенные ограничения в форме перечня видов разрешенного использования, предельных размеров и па-

раметров строительства на этих участках. Но такого рода характеристики ныне отсутствуют. Этот правовой пробел восполняют процедуры предварительного согласования мест размещения объектов строительства, посредством которых эти характеристики и воспроизводятся. Но делается это каждый раз сугубо индивидуально и по каждому конкретному случаю, применительно к каждому специально выбираемому участку.

При принятии инвестором принципиального решения о целесообразности вкладывания денег в инвестиционно-строительный проект оказывается, что указанные характеристики отсутствуют, а вместе с ними отсутствуют и основания для приобретения прав долгосрочного владения земельным участком. Это результат того, что ныне действующая система подготовки градостроительной документации не предусматривает необходимость разработки именно таких характеристик, адресуемых земельным участкам, расположенным в пределах определенных массивов городских территорий.

Следствием является высокая неопределенность и значительная степень риска для реализации инвестиций, дополнительные затраты средств и времени на подготовительных стадиях, отсутствие реальных основ для формирования действенной системы ипотечного кредитования строительства под залог земельных участков.

Целевое назначение не дает владельцу свободы выбора. Оно однозначно резюмирует: «разрешено только то, что разрешено». Целевое назначение жестко «привязано» к объекту при его переходе от одного владельца к другому. Действующий порядок скорее защищает неизменность целевого назначения, чем способствует его изменению. Последнее всегда сопряжено с труднопреодолимыми процедурными барьерами.

При таком подходе блокируется возможность оперативного решения самими владельцами вопроса о функциональной адаптации принадлежащих им объектов недвижимости к конъюнктуре рынка и о своевременном переключе-

нии на наиболее эффективные в данный момент и в данном месте виды деятельности.

Приведенные противоречия свидетельствуют о том, что ныне практикуемая система градорегулирования пока еще не ориентирована на высокоэффективное землепользование в городах и нуждается в изменениях.

Проведение на протяжении достаточно длительного времени в городе административной градостроительной политики обусловило ряд серьезных негативных последствий, в числе которых:

- экстенсивное использование городских земель, несоблюдение застройки «красных» линий и достаточно жесткое их функциональное, градостроительное, планировочное деление внутри города;
- наличие значительных промышленных зон и объектов в центральных районах города;
- формирование однообразных жилых, так называемых "спальных" районов, с ограниченным набором мест приложения труда;
- обострение экологических проблем в городах, в том числе связанных с размещением промышленных предприятий и коммунальных зон;
- интенсивные процессы ветшания, вплоть до разрушения, зданий в исторических центрах городов в связи с малыми объемами реконструктивных работ и др.

4.2. Перспективы развития и совершенствование системы управления земельно-имущественным комплексом города Багдада

Согласно методологии исследования были проанализированы две группы районов Багдада классифицированных следующим образом [34]:

1. Застроенный район (исторический центр города), который можно отнести к объединенной урбанизированной группе.

2. Промышленный район (большой Багдад), который можно отнести к низко урбанизированной территориальной группе.

Исторический центр города Багдада.

Исторический центр Багдада представлен двумя районами: Аль Карх и Аль-Русафа. Оба района расположены друг напротив друга по обе стороны реки Тигр. Большой по площади район Русафа является Центральным деловым районом города Багдада (ЦДР). Эти два района являются примерами стратегического значения и развития культуры и наследия города Багдада в историческом плане.

Багдад относится к категории исторических городов, проходящих, как правило, 3 стадии своего развития:

- 1 – Этап возникновения - этап роста;
- 2 - Этап городского планирования, городского дизайна;
- 3 – Стадия регулирования застройки, городского планирования и управления

Ниже рассмотрим характеристику этих 3 этапов, применительно к Багдаду.

1 Этап возникновения - этап роста

Исторические данные свидетельствуют о том, что первичная античная и археологическая информации о районах Аль Карх и Аль-Русафа. относится к цивилизации Тель-Армея в Царстве Ашуна и датирована концом третьего тысячелетия до нашей эры.

2. Этап городского планирования, городского дизайна и развития центра города

Этот этап характеризуется появлением и развитием территориального планирования градостроительства в Багдаде, важнейшие стадии этого этапа представлены в таблице 2 Приложения.

В 1955 году был создан совет, который заказал себе Doxiadis компанию, чтобы начать формирование нового комплексного плана развития Багдада.

Офис Doxiadis подготовил множество концепций планирования городского развития для многих отраслей в Багдаде и для других городов в Ираке. Причиной стал быстрый рост трущоб в восточной части города, где в тот период обитали более чем 400.000 мигрантов в Багдад из южных городов.

Б - комплексный план развития Багдада до 2000 (США)- 1973

В 1973 году этой же компании поручено подготовить региональный план для Багдада, поскольку нефтяной бум 1970-х годов принес богатство в Багдад, и город был разработан с впечатляющим размахом.

Город раскинулся по обоим берегам Тигра с район Русафа на востоке и в районе Карх на западной стороне. Одиннадцать мостов соединяют две части города с населением 5 миллионов человек.

Эта концепция планирования в настоящее время считается последним комплексным планом развития Багдада, который был очень ясно и успешная концепция для Багдада и мы можем наблюдать глубокое влияние данного исследования в структуре города сегодня. Но, к сожалению, многие из этих руководящих принципов исследования было отвергнуты по причине сложной ситуации в стране после первой и второй войны в Персидском заливе.

Проектом определены различные зоны Багдада:

1. Внутренний Город - 12-15км
2. Пригородная зона Багдада - 25-30км
3. Буферная зона - сельскохозяйственный пояс - 50-60км
4. Внешняя региональная зона - 100-120км

Данное исследование базируется на четырех альтернативах роста:

1. Принцип полюсов роста: это означает сосредоточить усилия в области развития в отношении двух городов в трех городах за пределами Багдада привлечения дополнительных региональных приоритетов.

2. Принцип проходы городских коридоров: организация разработки по различным направлениям.

3. Принцип разбросанных поселений: распределение городского развития по регионам среднее в Центральном Ираке на городских населенных пунктах, больших и малых.

По данным баланса плотности населения и стабильность уровнем иммиграции, и зависит от укрепления развития избран на ранних стадиях и эти узлы могут быть приобретены с течением времени динамика миссию, чтобы стать поляков и начинаешь постепенно принимать участие в роли крупнейшего города в области (Багдад).

Глобальная стратегия развития Багдада - 2030, основывается на следующих основных составляющих:

- Пространственное распределение будущего роста городов.
- Транспорт и транспортный план с учетом будущего роста и развития городов.
- Сохранение исторических городских районов.
- Сохранение природных «зеленых зон» и сельскохозяйственных земель для формирования «зеленого пояса» города.
- Создание сети «зеленых», культурных и туристических объектов.

Согласно данным Государственной службы статистики Ирака, население Багдада в настоящее время составляет порядка 7 миллионов человек. Согласно прогнозным оценкам, численность народонаселения к 2030 году превысит 11,5 миллиона человек.

По предварительным оценкам реализация рассматриваемого проекта позволит обеспечить жильем от 3 до 4 миллионов человек, при этом сохранится идентичность города и его уникальная городская структура.

В связи с увеличением населения города авторы проекта обозначили основные транспортные узлы, расположенные на важнейших транспортных арте-

риях, соединяющие районы города. Указанные узлы не нарушают сложившийся облик города и способствуют сохранению его идентичности.

Выбор предлагаемых транспортных узлов был продиктован следующими факторами:

- 1) высокая концентрация финансовой, страховой, и коммерческой деятельности, значительное количество коммерческой недвижимости, а также рост объемов строительства жилых объектов;
- 2) развитие сети торгово-офисных помещений; возведение жилых объектов средней и высокой плотности застройки;
- 3) строительство объектов недвижимости, принадлежащих иностранным учебным заведениями;
- 4) строительство нового аэропорта;
- 5) формирование промышленного кластера и создание зон технологического развития;
- 6) строительство медицинского и спортивного городка;
- 7) завершение строительства четырех кольцевых дорог

Консолидация предлагаемых транспортных автомобильных дорог в качестве главной транспортной оси и реализация сетей общественного транспорта вдоль этих осей, соединяющих новый жилой комплекс с новыми транспортными узлами и городами-спутниками (например, метро, монорельс, скоростной переход на авто бусы и т.д.)

2030 год. Последний одобренный в настоящее время план развития города был подготовлен в 1973 году компанией Polservice Consultants.

Глобальная стратегия развития Багдада - 2030, основывается на следующих основных составляющих:

- Пространственное распределение будущего роста городов.
- Транспорт и транспортный план с учетом будущего роста и развития городов.

- Сохранение исторических городских районов.
- Сохранение природных «зеленых зон» и сельскохозяйственных земель для формирования «зеленого пояса» города.
- Создание сети «зеленых», культурных и туристических объектов.

Согласно данным Государственной службы статистики Ирака, население Багдада в настоящее время составляет порядка 6,5 миллионов человек. Согласно прогнозным оценкам, численность народонаселения к 2030 году превысит 11,5 миллиона человек.

По предварительным оценкам реализация рассматриваемого проекта позволит обеспечить жильем от 3 до 4 миллионов человек, при этом сохранится идентичность города и его уникальная городская структура.

В связи с увеличением населения города авторы проекта обозначили основные транспортные узлы, расположенные на важнейших транспортных артериях, соединяющие районы города. Указанные узлы не нарушают сложившийся облик города и способствуют сохранению его идентичности.

Выбор предлагаемых транспортных узлов был продиктован следующими факторами:

- 8) высокая концентрация финансовой, страховой, и коммерческой деятельности, значительное количество коммерческой недвижимости, а также рост объемов строительства жилых объектов;
- 9) развитие сети торгово-офисных помещений; возведение жилых объектов средней и высокой плотности застройки;
- 10) строительство объектов недвижимости, принадлежащих иностранным учебным заведениями;
- 11) Строительство нового аэропорта;
- 12) формирование промышленного кластера и создание зон технологического развития;
- 13) строительство медицинского и спортивного городка;

14) завершение строительства четырех кольцевых дорог

- Консолидация предлагаемых транспортных автомобильных дорог в качестве главной транспортной оси и реализация сетей общественного транспорта вдоль этих осей, соединяющих новый жилой комплекс с новыми транспортными узлами и городами-спутниками (например, метро, монорельс, скоростной переход на автобусы и т.д.)

Статистика показывает, что в 2003-2016 годах наблюдалось резкое увеличение числа зарегистрированных автомобилей, при этом количество импортируемых автомобилей составило 67%. В настоящее время, начиная с 2014 года, прироста автотранспорта составляет 3,5% в год, на основании такой динамики строится прогноз и на будущие периоды. Прогнозный показатель автомобиле-потока составит 3 960 автомобилей в час, средняя расчетная скорость движения транспортного потока – 50 км/час.

Одной из главных целей проекта развития территории – предоставление соответствующего количества парковочных мест с учетом спроса, который может быть вызван деятельностью населения и спецификой местности. Проектирование автостоянок, парковок и гаражей выполнено с учетом требований Транспортного стандарта Великобритании в сочетании с предлагаемым использованием соответствующих земельных участков в каждом кластере, что предполагает размещение по 881 парковочных мест для каждого жилого кластера. Технические требования возведению гаражей следующие:

- отдельные входы и выходы с несколькими полосами движения;
- входы и выходы расположены вдали от уличных перекрестков во избежание перегрузок;
- ширина полосы от 3,6 до 4,3 м;
- предоставление одного въезда на каждые 300-500 парковочных мест;
- чистая высота потолка 2,3 м;
- проезд автомобилей между этажами обеспечивается наклонными пола-

ми или пандусами с уклоном 3-4 % для парковочных сооружений, и 10 % – для мест в парковочных зонах;

- радиус разворота на пандусах не менее 3,6-4,0 м.

Стоянки или гаражи имеют прямоугольную конфигурацию. Вдоль проезжей части запроектировано 419 парковочных мест со встроенными парковочными датчиками, минимальная ширина одного места на автостоянке составляет 2,40-3,60 в зависимости от местоположения, длина – от 6,00 до 7,80 м.

Стойки для парковочных мест не должны располагаться ближе 6,0 м к ближайшей кромке тротуара на пересечениях без сигнализации.

Экономические характеристики рассматриваемого проекта: объем капитальных вложений в течение всего проекта: 3 млрд долл США, затраты на строительство транспортных артерий и автостоянок – 80 млн долл США, себестоимость проекта (без учета улично-дорожных сетей и организации парковок – 2 млрд долл США, плановый показатель годовой рентабельности – 5 %, эксплуатационные затраты – 0,8 % в год от величины капитальных вложений, страховой тариф – 0,5 %. годовой приток денежных средств за проезд (проезжая часть и парковка) – 4 %, горизонт планирования (срок жизни инвестиций)– 20 лет. В рамках рассматриваемого проекта строительства жилого комплекса авторами про изведено технико-экономическое обоснование целесообразности с расчетом традиционных показателей эффективности инвестиционных проектов по укрупненным показателям, которое дает возможность сделать вывод о социально - экономической эффективности реализации проекта Jannat-Baghdad.

Специфика города и страны, риски и уровень безопасности, а также иные факторы влияют на величину ставки дисконтирования, в этой связи в пессимистическом варианте технико-экономического обоснования проекта может быть признан неэффективным [32].

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Багдад – столица Ирака с населением около 7 миллионов жителей (по оценкам 2016 года). Это самый крупный город в Ираке и второй по величине город в арабском мире (после Каира (Египет), а также второй по величине город в Западной Азии (после Тегерана, Иран). Это производственно-финансовый и торговый центр в Ираке.

Река Тигр – важнейшая природная особенность города, которая делит Багдад на две части, известные как Аль Карх и Аль Русафа. Административно Багдад разделен на 14 муниципалитетов, имеющих свои политико-административные границы.

Сопряженный анализ социально-экономических показателей в разрезе *нахей* позволил выделить с известной степенью генерализации функциональные типы районов Багдада

Земельно-имущественный комплекс Багдада может быть определен с учетом сказанного как системная совокупность внутригородских земельно-имущественных комплексов различного функционального назначения, расположенных на земельных участках, относящихся к жилым, общественно-деловым, производственным, рекреационным зонам, зонам инженерных и транспортных инфраструктур, сельскохозяйственного использования, специального назначения, военных объектов и иным территориальным зонам. Наиболее значимыми для крупных городов являются земельно-имущественные комплексы жилого назначения.

Представляет особый интерес дифференциация городских районов по доле нежилых (административных, коммерческих, промышленных) зданий в общем количестве построек. Этот показатель является важным компонентом для функционального зонирования и типологии урбанизированной территории.

В Багдаде в трех *нахейях* доля нежилых зданий превышает 30% от всех ка-

питательных строений. Для Русафа-Центр это объясняется наличием правительственных и административных учреждений, а Рашид и Садр2-Центр являются классическими «центральными местами»: первый для зажиточных «спальных районов» юго-западной части города, а второй – для прилегающих трущоб бывшего Саддам-Сити.

Повышенная доля нежилых построек на северо-западе Багдада объясняется функциональной особенностью. Здесь сосредоточен основной промышленный потенциал столицы Ирака.

В Багдаде сложилась одновременно «поясная» и «секторальная» функциональная зональность. С одной стороны достаточно отчетливо можно выделить изменения в социально-экономической дифференциации города от центра к периферии (исключения обусловлены наличием дорогой земли вдоль р. Тигр, на которой размещаются административно-коммерческие здания). В то же время такие функциональные зоны как трущобы или рабочие кварталы четко локализованы в определенных секторах и не имеют дисперсного распространения на территории города.

В целом социально-экономическая структура отражает пространственные изменения в уровне социально-экономического благополучия территории города и складывается из множества факторов, прямо или косвенно влияющих на селитебные предпочтения населения. Факторами её формирования являются пространственные неоднородности городской среды по таким показателям как благоприятность рельефа, экологическое благополучие, современность застройки, налаженность инфраструктуры, а также непосредственно социальные показатели (преступность, возрастной, этнический и классовый состав населения).

Исследование выявило огромные диспропорции в заселенности различных районов Багдада. Разница между наименьшей и наибольшей плотностью населения составляет почти 30-кратную величину. Для корректного отображения данного показателя нам пришлось выделить нежилую зону в *нахей* Карада Ал-

шаркия, находящуюся под управлением министерства обороны.

Максимальная плотность населения наблюдается в *нахеях*, которые входят в *каза* Мадинат- эс-Садр (ранее известный как Саддам-Сити, или Эт-Таура – «Город Революции») – обширный (площадью 20 км²) бедный пригород на северо - востоке Багдада, где проживает около двух миллионов шиитов.

Нами была проведена градостроительная дифференциация городского пространства Багдада. Анализ диаграмм на рисунке дает представление об архитектурной дифференциации Багдада в разрезе *нахей*. Центральные кварталы города наряду с очень большой долей жилых домов, построенных в 60–70-е годы XX столетия, характеризуются и значительным количеством многоквартирных (многоэтажных) домов, возведенных на рубеже третьего тысячелетия. Маргинальные северо-восточные *нахей* представляют собой преимущественно кварталы с очень плотной застройкой бедных одноэтажных жилищ, практически никогда не имеющих вокруг себя земельных участков, характерных для городских усадеб в более зажиточной западной части города. Важную роль в территориальном разделении играет религиозный фактор – деление города на суннитские и шиитские кварталы.

Багдад занимает пятое место в рейтинге арабских стран с самыми высокими ценами на недвижимость. Продажная цена квадратного метра достигает 3500 \$. Цена обычной квартиры в Багдаде выросло с 40 000 \$ пять лет назад до 200 000 \$, несмотря на сложное положение города в области безопасности. Цена квадратного метра подскочила с 700 \$ до 3,500 \$, создав большую финансовую нагрузку на граждан Багдада, ежемесячный доход которых составляет в среднем 600 \$.

Проблемы, влияющие на развитие земельно-имущественного комплекса Багдада:

- Неспособность утвердить федеральный бюджет в указанное время приводит к рецессии в сфере недвижимости;

- Нестабильность экспорта сырой нефти в Ираке;
- Недвижимость в Багдаде сильно зависит от ситуации с безопасностью;
- Задержка с инвестициями в Багдад повлияла на цены на недвижимость;
- Неспособность граждан с низкими доходами строить жилье из-за высоких цен на землю и строительные материалы;
- Отсутствие центральной политики в области народонаселения, которая занимается регулированием рынка недвижимости в Багдаде.
- Движение рынка недвижимости ограничено арендной платой больше, чем продажа и покупка из-за дороговизны недвижимости и земли в Багдаде и Карраде, в частности.

Глобальная стратегия развития Багдада - 2030, основывается на следующих основных составляющих:

- Пространственное распределение будущего роста города.
- Транспорт и транспортный план с учетом будущего роста и развития города.
- Сохранение исторических городских районов.
- Сохранение природных «зеленых зон» и сельскохозяйственных земель для формирования «зеленого пояса» города.
- Создание сети «зеленых», культурных и туристических объектов

Согласно прогнозным оценкам, численность народонаселения к 2030 году превысит 11,5 миллиона человек. По предварительным оценкам реализация рассматриваемого проекта позволит обеспечить жильем от 3 до 4 миллионов человек, при этом сохранится идентичность города и его уникальная городская структура.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Варламов, А.А. Государственное регулирование земельных отношений в России (учебное пособие) // А. А. Варламов, Н. В. Комов. - М.:ГУЗ, 1997. - 111 с.
2. Власова, Н. Ю. Земельно-имущественный комплекс как значимый фактор поступательного развития крупнейшего города/ Н. Ю. Власова // Известия Уральского гос. эконом. ун-та. - 2009. - № 1. - С. 67-73.
3. Городнова Н.В. Теоретические и методологические основы управления интегрированными структурами с государственным участием в инвестиционной строительной сфере // автореферат диссертации на соискание ученой степени доктора экономических наук / Уральский государственный технический университет-УПИ имени первого президента России Б.Е. Ельцина. URL www.geum.ru
4. Государственное регулирование земельных отношений в России (учебное пособие) // А. А. Варламов, Н. В. Комов. - М.:ГУЗ, 1997. - 111 с.
5. Греф, Г.О. О мерах по реализации земельной реформы и развитию рынка недвижимости / Г.О. Греф // Недвижимость и инвестиции. Правовое регулирование.- 2005.- №2 (23). Режим доступа: www.dpr.ru
6. Засядь-Волк, В. В. Концепция эффективного привлечения инвестиций в земельно-имущественный комплекс крупного города/ В. В. Засядь-Волк, // Управленческое консультирование. – 2005. - № 2. - С. 137-143.
7. Земельный кадастр в зарубежных странах : учеб. пос. под ред. Варламова А.А. - М.; ГУЗ, 1996.
8. Игнатов, В. Г. Местное самоуправление: российская практика и зарубежный опыт: Учебное пособие. Изд. 2-е, перераб. и доп. /В.Г. Игнатов, В.И. Бутов – М.: ИКЦ «МарТ»; Ростов н/Д: Издательский центр «МарТ», 2005. – 352 с.

9. Кириллов, С. Н. К формированию комплексной модели эколого-экономического механизма городского землепользования/ С.Н. Кириллов// Проблемы современной экономики. 2010. №1 (13). С. 21-28.
10. Комов Н. В., Аратский Д. Б. Методология управления земельными ресурсами на региональном уровне – Нижний Новгород: Издательство Волго-вятской академии государственной службы, 2000. – 246 с.
11. Кресникова Н. Образование земельных участков в аграрной сфере России // Право и экономика. 2008. № 10. С. 102-109.
12. Крюков, В.А. Проблемы государственного управления в имущественно-земельном комплексе / В.А.Крюков // Экономист. – 1998. - № 8. - С. 62-68.
13. Кухтин, П. В. Управление земельными ресурсами: Учебное пособие/ П.В. Кухтин. – СПб.: Питер, 2005. – 384 с.
14. Кухтин, П. В. Управление земельными ресурсами: Учебное пособие. 2-е изд. / П.В. Кухтин – СПб.: Питер, 2006. – 448 с.
15. Лаппо, Г.М. Города России. Взгляд географа / Г.М. Лаппо.: Новый хронограф, Москва, 2012.- 504 с.
16. Панасенкова,Т.В. Концепция эволюции региональной системы земельно-имущественных отношений современной России. / Т. В. Панасенкова. - Ростов н/Д: Издательство Южного федерального университета. – 2009. – 300 с.
17. Панасенкова, Т. В. Роль государственных институтов в управлении сферой земельно-имущественных отношений / Т. В. Панасенкова // Вестн. Ростовского гос. эконом. ун-та (РИНХ). - 2009. - № 1. - С. 28-33.
18. Перцик, Е. Н., Геоурбанистика / Е.Н. Перцик. Академия, Москва.- 2009 .- 432 с.
19. Сай С. И. Методы и модели управления земельно-имущественным комплексом крупного города. – М.: Фонд развития отечественного книгоиздания им. И. Д. Сытина, РАГС, 2001. – 192 с.

20. Регулирование земельных отношений на муниципальном уровне. Часть 1: Методические указания / С. А. Шемаев, Т. Н. Флиглинских. – Белгород: Белгородский институт государственного и муниципального управления (филиал) ОРАГС, 2006. – 64 с.
21. Регулирование земельных отношений на муниципальном уровне. Часть 2: Методические указания / С. А. Шамаев, Т. Н. Флиглинских. – Белгород: Белгородский институт государственного и муниципального управления (филиал) ОРАГС, 2006. – 64 с.
22. Теория и методы управления земельными ресурсами: Сборник научных трудов / Под ред. А. А. Варламова. – М.: ГУЗ, 2001. – 180 с.
23. Хаметов, Т.И. Основы формирования объектов земельно-имущественного комплекса и их эффективного использования. Монография. / Т.И. Хаметов. – Пенза: ПГУАС, 2008. - 159 с.
24. Харитоновна Н. Ю. Развитие земельно-имущественных отношений в городе // Проблемы регион. экономики. – 2007. - № 1/2. - С. 163-168.
25. AL Haidary Vanishing point: the abatement of tradition and new architectural development in Baghdad's historic centers over the past century, Contemporary Arab affairs – 2009/ - P.- 38-66.
26. Alsiliq G. Baghdad images and memories in city of mirage: wrights venture (1952-1982), Exhibition of Baghdad architecture in Barcelona and Madrids, 20 June 2008, Barcelona. - 2008.- P. 47-72.
27. Çetinsaya G. Ottoman Administration of Iraq, 1890–1908 / Gökhan Çetinsaya. – London ; New York : Routledge, 2006. – 256 p.
28. Central Organization for Statistics. [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://www.iraqcosit.org/>, свободный. Загл. с экрана. - Яз. араб., англ.
29. Cordesman A. Three Iraqs Would be One Big Problem. Op-Ed. / Anthony H. Cordesman // The New York Times. – 2006. – May 9. – P. A27.

30. Dahlman C. The Political Geography of Kurdistan / C. Dahlman // Eurasian Geography and Economics. – 2002. – Vol. 43, no 4. – P. 271–299.
31. Galbraith P. W. How to Get Out of Iraq / Peter W. Galbraith // The New York Review of Books. – 2004. – May 13. – P. 42.
32. Gulick, J. Baghdad: Portrait of a city in physical and cultural change. Americal planning association, 1976/- P.- 246-55.
33. Joseph E. P. The Case for Soft Partition in Iraq / Edward P. Joseph, Michael E. O’Hanlon. – Washington : Brookings Institution, 2007. – 42 p. – (Analysis paper Brookings Institution; No. 12. - URL: http://www.brookings.edu/~media/Files/rc/papers/2007/06iraq_joseph/06iraq_joseph.pdf .
34. Joseph R. Unity Through Autonomy in Iraq. Op-Ed. / Joseph R., Biden Jr., Leslie H. Gelb // New York Times. – 2006. – May 1. – P. A19.
35. Marr P. The Modern History of Iraq / Phoebe Marr. – 2nd ed. – Boulder (Colorado) : Westview Press, 2004. – 392 p.
36. McGarry J. Iraq’s Constitution of 2005: Liberal Consociation as Political Prescription / John McGarry, Brendan O’Leary // International Journal of Constitutional Law. – 2007. – Vol. 5, no. 4. – P. 670–698.
37. Middle East Affairs / University of Massachusetts Dartmouth. – URL: <http://www1.umassd.edu/specialprograms/mideastaffairs/>.
38. Observations on the Oil for Food Program // United States General Accounting Office. – URL: <http://www.gao.gov/new.items/d04651t.pdf>
39. Pieri, Caecilia Urbanism in Baghdad before the planning: a codification between the fates of the Arbitrary and urgent needs (1920-1950), exhibition of Baghdad architecture in Barcelona and Madrids, 20 June 2008, Barcelona, p. 266-71.
40. The Creation of Iraq, 1914–1921 / eds. R. Simon and E. Tejirian. – New York : Columbia University Press, 2005. – 181 p.

41. The Iraqi Local Governance Law Library. – URL: <http://www.iraq-lg-law.org/>.
42. The United Nations Assistance Mission for Iraq (UNAMI). – URL: <http://unami.unmissions.org/>.
43. USAID / Iraq: U.S. Agency for International Development (USAID). – URL: <http://iraq.usaid.gov/>.
44. World Affairs and World Affairs Journal. – URL: <http://www.worldaffairsjournal.org/>.

Приложение

Таблица .1

Исторические этапы градостроительных изменений в Багдаде

Год	События, происходившие в историческом центре Багдада
762	Аль-Мансур основал город на западной стороне
836	Передача Аббасидского Халифата Багдада в Самарру, которая в результате падения Багдада.
1055	В начале в Русафа были построены три моста, Кроме того, некоторые окружающие стены были построены для защиты Русафа.
1089	Начало создания Великой китайской стены Багдада, ее строительство было завершено через 28 лет.
1226	Строительство дворца Аль-Абаси дворец
1232	Завершено строительство школы Мустансирия.
1729	Строительство забора вдоль Западного Багдада
1766	Как указание на начало английского влияния в Багдаде первый британский дом был построен британского Верховного комиссара.
1853	Феликс Джонс, создание карты большинства городов и архитектурных зданий и районов и обе реки стороны, по мнению г-на Джонса карте Русафа состоял из 63 мест, 306 проспектов, 55 мечетей, 47 рынков
1917	Открытие Аль-Рашид-Стрит, которая является ключевым показателем в Западно-ориентированной современной дорожной сети.
1918	Строительство моста, который связывает Русафа и Карх в качестве точки контакта между ними.
1921	Создание Королевства в Ираке под британским мандатом, который является поворотным пунктом в истории Багдада.

Таблица .2

Исторические этапы градостроительных изменений в Багдаде

Год	События, происходившие в историческом центре Багдада
1938	Открытие моста Аль Shohdai
1940	Открытие моста Аль-Ахрар
1954	Русафа, был разделен на пять частей, написанных как изолированные длиной 3 км и шириной от 400 - 600 метров.
1956	1-й генеральный план был создан в Великобритании бюро планирования,
1958	2-й генеральный план был создан греческий планирования, управления Doxiadis и концепция расширения до 3 млн жителей
1962	первые шаги для сохранения старого центра города, повышенным давлением во время революции и развитие городских окраин Багдада, развитие сопровождается подготовкой планов на перепланировку Русафа и сектора Карх как Центрального делового (КБР).
1967	Комплексный план развития Багдаа 2000 был создан в консалтинговой компании польский (США)
1973	Комплексный план развития Павла Серфингиста был пересмотрен, чтобы оживить Карх и Русафа, как в центральных районах столицы Багдада.
1973	Реализация проекта - сооружение моста, для связи Расафу и Карх
1981	проект Улицы Хайфы началась и была завершена в 1985 году
1981	Планирование проекта метро в Багдаде не было реализовано.
1982	Комплексные предложения по развитию Багдада до 2000 года
1982	Завершение исследования-Карх Разработка проекта и предложенные управлением Алуся технические консультанты
1984	Изучение развития района Русафа консультативной Японии JCP
1985	Комплексных стратегий развития японской JCCF консультантов и Секре-

	тариата Багдада.
1986	Полную инвентаризацию исторических зданий для Русафа.
1987	Планирования комплексного развития города Багдад, 2001 и излагаются предложения по развитию набережной реки консультативной Японский JCCF но нет реализации так далеко.
1988	Муниципалитет Багдада выдал набор элементов для строительства и отдел планирования земельных участков в городе Багдад.
1994	Исследования сохранение зданий культурного наследия и роли Русафа в университете Багдада.
1998	Проект градостроительного развития города Багдад (2015)
2000	Схема градостроительного развития города Багдад (2015)
2010	Комплексное планирование развития Багдад (2030) путем Qateeb & Alame и РСІ японских консультантов и Секретариата Багдад.

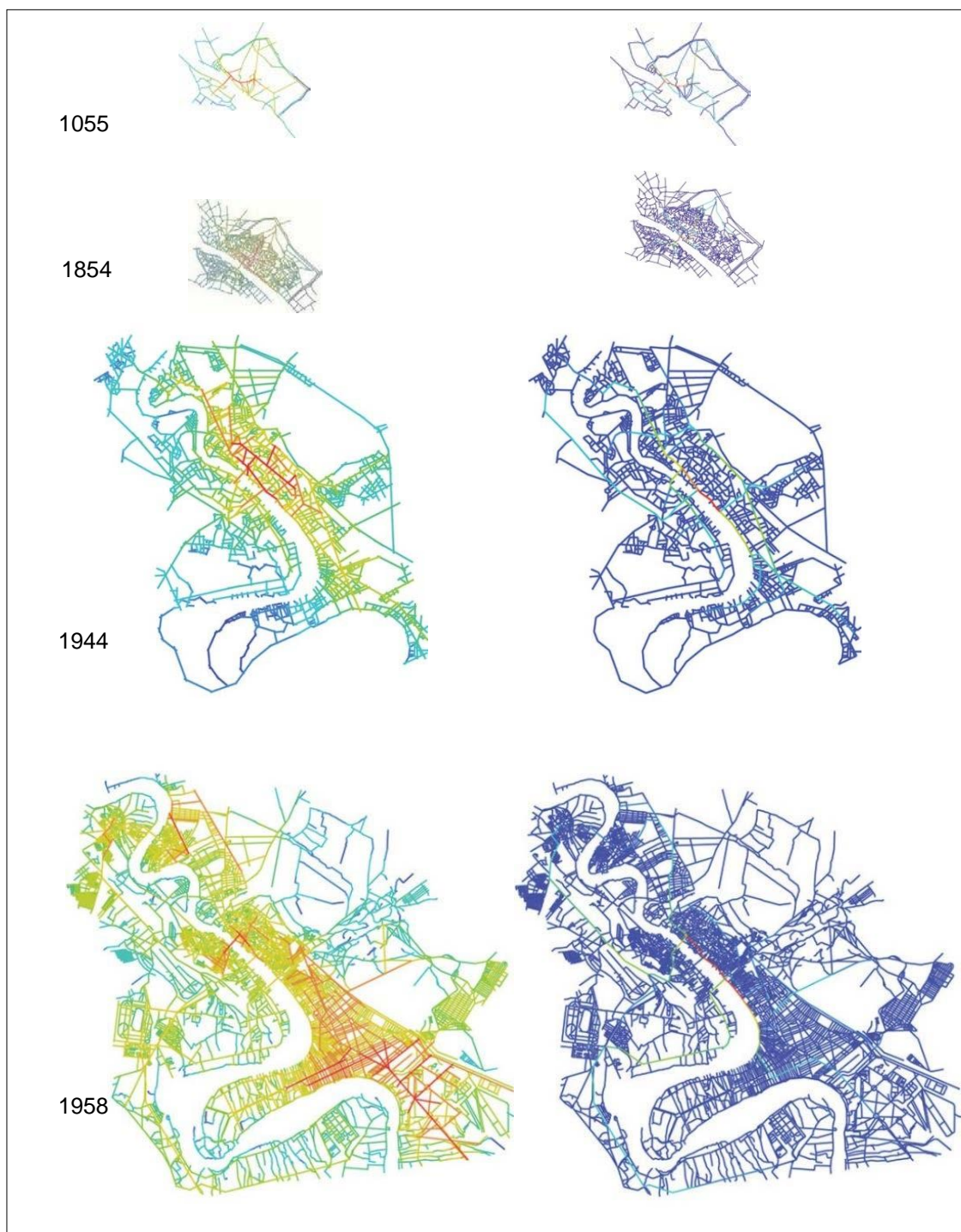


Рис.1. Этапы развития города

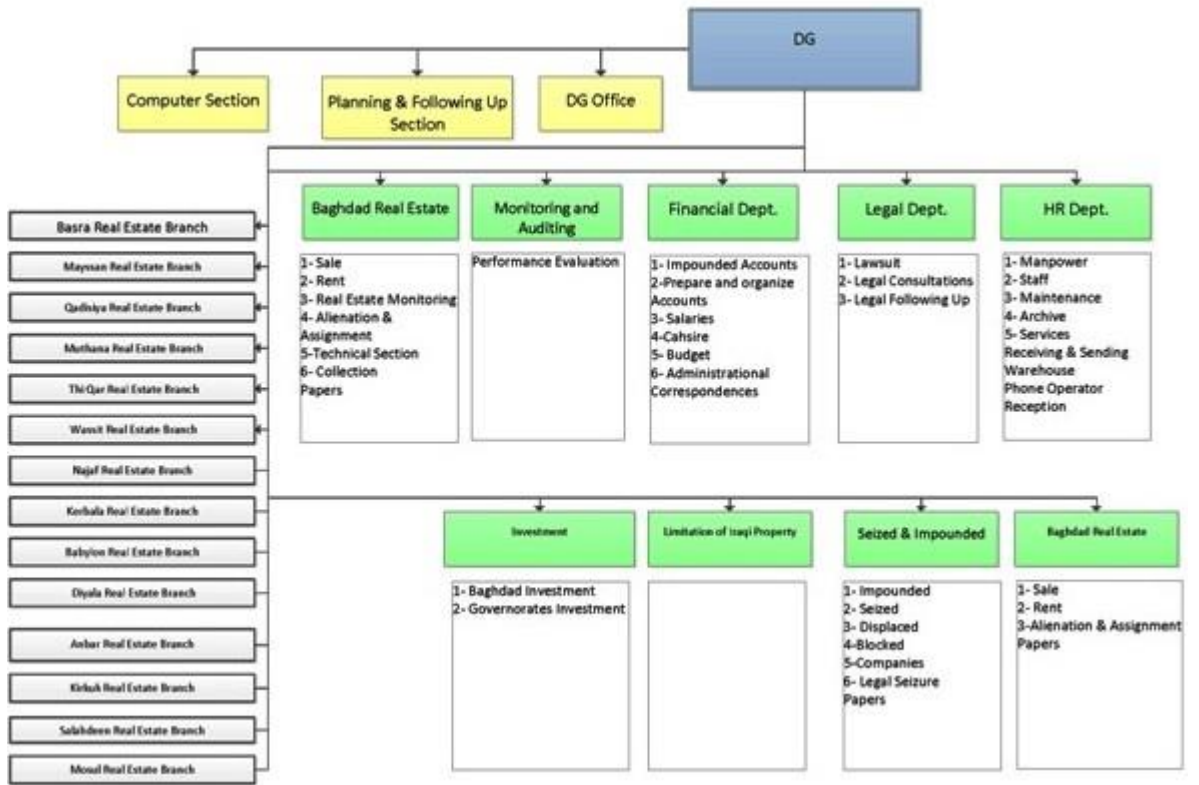
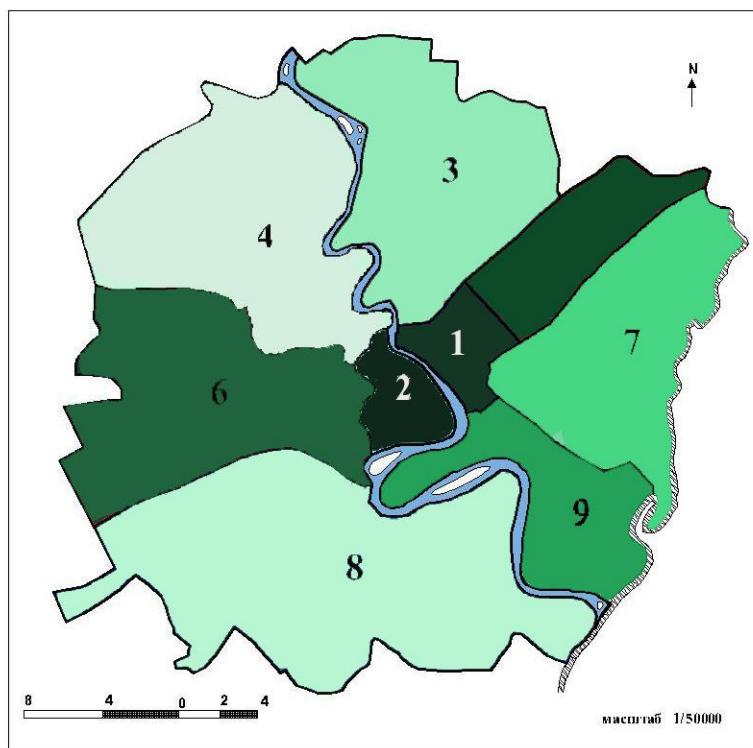
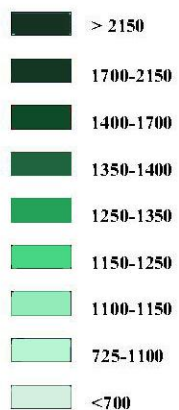


Рис.2. Структура управления недвижимостью в г. Багдаде

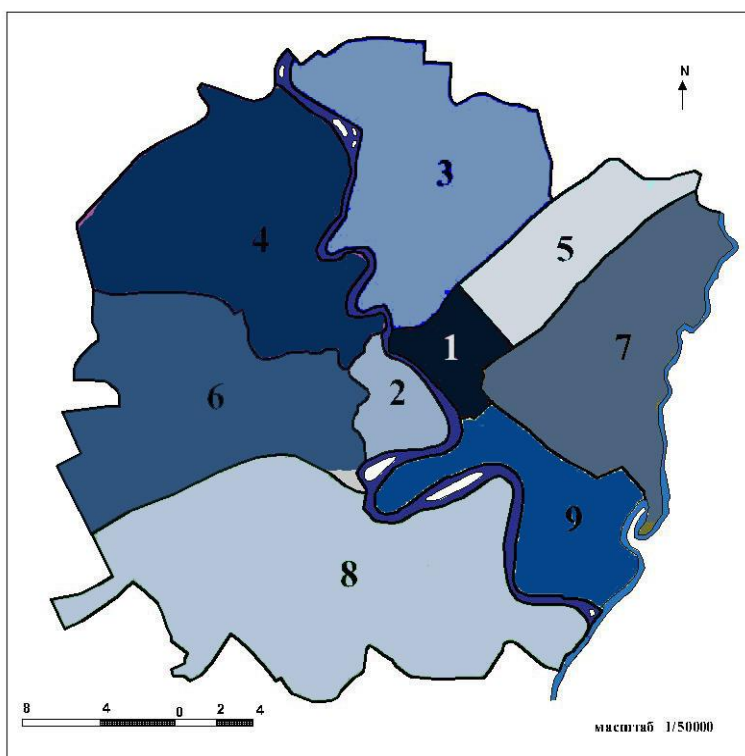


Цена 1 м² в долларах США

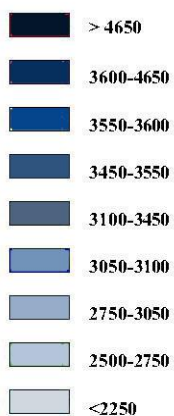


Багдадский район	
№.	район
1	Русафа
2	Карх
3	Алхамии
4	кадумйа
5	садр сгвй
6	Мансур
7	9 НИСАН
8	рашйд
9	карадх

Рис. 3. Средняя цена за 1 м² в городе Багдаде на 01.05.2017

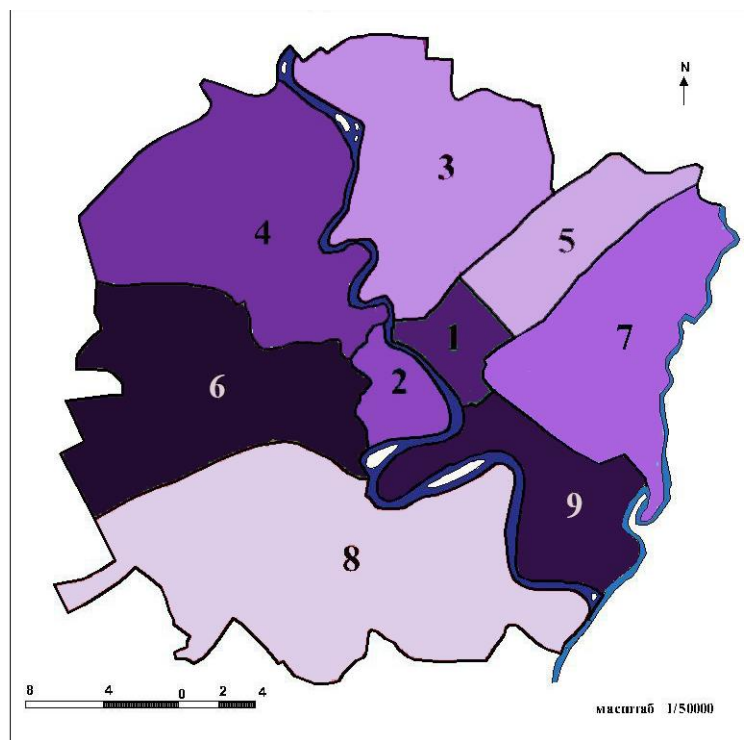


Цена 1 м² в долларах США

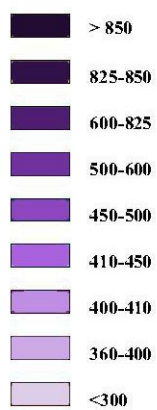


Багдадский район	
No.	район
1	Русафа
2	Карех
3	Алхамни
4	кадумйа
5	садр естий
6	Мансур
7	9 НИСАН
8	рашийд
9	карадх

Рис. 4. Средняя цена здания за 1 м² в городе Багдаде на 01.05.2017

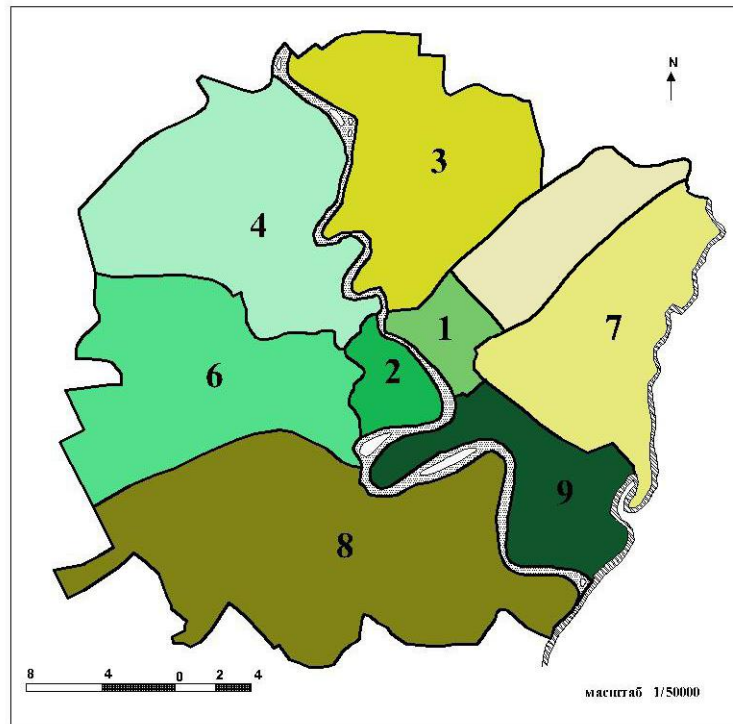


Цена в долларах США

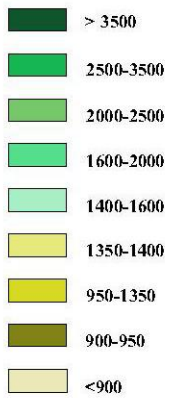


Багдадский район	
№.	район
1	Руссифа
2	Карих
3	Адхамии
4	кадумйа
5	сабир естий
6	Мансур
7	9 НИСАН
8	рашид
9	карадх

Рис. 5. Средняя цена месячной арендной платы за 1 м² в городе Багдаде



Цена 1 м² в долларах США



Багдадский район	
№.	район
1	Русафа
2	Каркх
3	Адхамии
4	кадумйя
5	садир сегий
6	Мансур
7	9 НИСАН
8	рашыйд
9	карадх

Рис. 6. Средняя цена дома за 1 м² в городе Багдад