**МИНИСТЕРСТВО СЕЛЬСКОГО ХОЗЯЙСТВА**

**ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ ПО ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВУ**

**КАФЕДРА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗЕМЕЛЬНОГО КАДАСТРА**

**РЕФЕРАТ**

**на тему: «Категории земель. Земли поселений»**

**Выполнила : ст. 36-б Саранчина Т. С.**

**Проверила: ст. преп. Турчанова Т. В.**

**Москва 2002г**

### Содержание

1. Состав земель в российской Федерации…………………………………………..3
2. Понятие земель поселений…………………………………………………………4
3. Состав земель поселений и правовой режим использования конкретных территориальных зон………………………………………………………………..6
4. Правовой режим пригородных зон………………………………………………..16

### 1.СОСТАВ ЗЕМЕЛЬ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ.

Так долго ожидаемый Земельный кодекс Российской Федерации наконец-то принят. Он заменил во многом устаревшие нормативные правовые земельные акты 90-х годов. теперь дело за исполнением требований головного закона в области регулирования земельных отношений.

согласно статье 7 «Состав земель в Российской Федерации» Земельного кодекса:

**«1.Земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие категории:**

**1). земли сельскохозяйственного назначения;**

**2). земли поселений;**

**3). земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного социального назначения;**

**4). земли особо охраняемых территорий и объектов;**

**5). земли лесного фонда;**

**6). земли водного фонда;**

**7). земли запаса.»**

Деление земель по их целевому назначению является характерной чертой российского земельного права и служит определению специфического правового режима охраны и использования земель в зависимости от их целевого назначения. Приведённые 7 основных категорий земель существуют (при некоторых изменениях названий) достаточно давно и оправдали себя на практике с точки зрения отграничения правового режима одной категории от другой.

Полагают, что перечень категорий располагается от «высших» категорий к «низшим» в зависимости от их ценности и характера использования.

В отличие от сельскохозяйственных земель, служащих главным, как правило, единственным и незаменимым средством производства сельскохозяйственной продукции, земли других категорий служат пространственным базисом для проживания, отдыха, производственной деятельности различного характера и т.д. Земли поселений, например, используются для строительства и размещения зданий, коммунально-бытовых сооружений, удовлетворения культурных нужд населения.

**2.ПОНЯТИЕ ЗЕМЕЛЬ ПОСЕЛЕНИЙ**

Согласно статье 83. «Понятие земель Поселений» Земельного кодекса:

**«1. Землями поселений признаются земли, используемые и предна­значенные для застройки и развития городских и сельских поселений и отделенные их чертой от земель других категорий.**

**2. Порядок использования земель поселений определяется в соот­ветствии с зонированием их территорий. Территория поселения в пределах его административных границ делится на территориальные зоны. Документы зонирования территорий утверждаются и изменя­ются нормативными правовыми актами местного самоуправления (правилами землепользования и застройки).**

**Правила землепользования и застройки городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга утверждаются и изменяются законами этих субъектов Российской Федерации.**

**3. Земельные участки в городских и сельских поселениях могут быть изъяты, в том числе путем выкупа, для государственных или муниципальных нужд в целях застройки в соответствии с генераль­ными планами городских и сельских поселений, правилами земле­пользования и застройки.»**

Внешняя граница земель города, поселка, сельского поселения, кото­рая отделяет эти земли от других категорий земель, устанавливается так же, как было записано в ст. 70 Земельного кодекса РСФСР 1991 г., путем определения городской черты. Но в правовой режим земель Земельный кодекс РФ 2001 г. вносит много нового. Вся территория поселения в пре­делах его административных границ делится на территориальные зоны, которые фиксируются на карте зонирования. Для каждой зоны устанав­ливаются градостроительные регламенты, определяющие основу право­вого режима отдельных земельных участков, относящихся к конкретной зоне. Регламент определяет также порядок использования подземного и воздушного пространства данной зоны при ее застройке и последующей эксплуатации зданий, строений и сооружений. В городе, как известно, существует сложная система подземных и воздушных коммуникаций транспорта, связи, энергоснабжения, канализации, при строительстве и эксплуатации которых возникает множество правовых вопросов (опреде­ление трасс размещения коммуникаций, порядок их строительства и экс­плуатации. права и обязанности пользователей, арендаторов, собственни­ков, меры безопасности и т.л). Эти вопросы решаются в соответствии со ст. 38,39,44 Градостроительного кодекса РФ.

Согласно статье 84. «Черта городских, сельских поселений и порядок их

установления» Земельного кодекса:

**«1. Черта городских, сельских поселений представляет собой внеш­ние границы земель городских, сельских поселений, отделяющие эти**

**земли от земель иных категорий.**

**2. Установление черты поселений проводится на основании ут­вержденной градостроительной и землеустроительной документации. Проект черты поселения относится к градостроительной документа­ции.**

**Черта поселений должна устанавливаться по границам земельных**

**участков, предоставленных гражданам и юридическим лицам.**

**3. Утверждение и изменение черты городских, сельских поселений осуществляются органами государственной власти субъектов Рос­сийской Федерации, за исключением случаев, предусмотренных**

**пунктами 4 и 5 настоящей статьи.**

**4. Черта городов федерального значения Москвы и Санкт-Петер­бурга утверждается и изменяется федеральным законам по согласо­ванному представлению законодательных (представительных) орга­нов города Москвы и законодательных (представительных) органов Московской области, законодательных (представительных) органов города Санкт-Петербурга и законодательных (представительных)**

**органов Ленинградской области.**

**5. Утверждение и изменение черты городских поселений, входя­щих в состав закрытых административно-территориальных образо­ваний, осуществляются Правительством Российской Федерации.**

**6. Включение земельных участков в черту поселений не влечет за собой прекращение прав собственников земельных участков, зем­лепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участ­ков.»**

Для определения обоснованной с многих точек зрения (экономиче­ской, экологической, социальной и др.) городской черты необходима раз­работка и утверждение органами власти градостроительной и землеуст­роительной документации, предусмотренной ст. 56-64 Градостроитель­ного кодекса РФ и ст. 85 Земельного кодекса РФ. При этом учитывается документация градостроительного планирования будущего развития го­рода и других поселений. Имеются в виду Генеральная схема расселения на территории РФ; схемы градостроительного планирования развития частей территории РФ - так называемые консолидированные схемы пла­нирования; территориальные комплексные схемы градостроительного планирования развития территории субъектов РФ и частей территории субъектов РФ (в том числе пригородных зон) - эти схемы создаются для всех субъектов РФ, кроме городов Москвы и Санкт-Петербурга. И еще один вид градостроительной документации планирования - на уровне территорий конкретных городов и других поселений.

Утверждение и изменение городской черты, черты поселков и сель­ских поселений осуществляют органы власти субъектов РФ. Исключение сделано для городов Москвы и Санкт-Петербурга. Утверждение и изме­нение их черты определяют федеральные законы по согласованию с зако­нодательными органами этих городов и Ленинградской области.

**3.СОСТАВ ЗЕМЕЛЬ ПОСЕЛЕНИЙ И ПРАВОВОЙ РЕЖИМ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ КОНКРЕТНЫХ ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ЗОН**

Согласно статье 85. «Состав земель поселений и территориальное зонирование» Земельного кодекса:

**«1. В состав земель поселений могут входить земельные участки, отнесенные в соответствии с градостроительными регламентами к следующим территориальным зонам:**

**1) жилым;**

**2) общественно-деловым;**

**3) производственным;**

**4) инженерных и транспортных инфраструктур;**

**5) рекреационным;**

**6) сельскохозяйственного использования;**

**7) специального назначения;**

**8) военных объектов;**

**9) иным территориальным зонам.**

**2. Границы территориальных зон должны отвечать требованиям принадлежности каждого земельного участка только к одной зоне.**

**Правилами землепользования и застройки устанавливается градостроительный регламент для каждой территориальной зоны индивидуально, с учетом особенностей ее расположения и развития, а также возможности территориального сочетания различных видов использования земельных участков (жилого, общественно-делового, производственного, рекреационного и иных видов использования земельных участков).**

**Для земельных участков, расположенных в границах одной тер­риториальной зоны, устанавливается единый градостроительный регламент. Градостроительный регламент территориальной зоны' определяет основу правового режима земельных участков, равно как;**

**всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе застройки и последующей эксплуатации зданий, строений, сооружений;**

**3. Градостроительные регламенты обязательны для исполнения;**

**всеми собственниками земельных участков, землепользователям землевладельцами и арендаторами земельных участков независим от форм собственности и иных прав на земельные участки.**

**Указанные лица могут использовать земельные участки в соот­ветствии с любым предусмотренным градостроительным регламен­том для каждой территориальной зоны видом разрешенного исполь­зования.**

**4. Земельный участок и прочно связанные с ним объекты недви­жимости не соответствуют установленному градостроительному рег­ламенту территориальных зон в случае, если:**

**виды их использования не входят в перечень видов разрешенного использования;**

**их размеры не соответствуют предельным значениям, установ­ленным градостроительным регламентом.**

**Указанные земельные участки и прочно связанные с ними объек­ты недвижимости могут использоваться без установления срока при­ведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за ис­ключением случаев, если их использование опасно для жизни и здо­ровья людей, окружающей среды, памятников истории и культуры.**

**Запрет на использование земельного участка и прочно связанных с ним объектов недвижимости до приведения их в соответствие с гра­достроительным регламентом или срок приведения видов использо­вания земельного участка и прочно связанных с ним объектов не­движимости в соответствие с градостроительным регламентом уста­навливается органом местного самоуправления.**

**Реконструкция и расширение существующих объектов недвижи­мости, а также строительство новых объектов недвижимости, прочно связанных с указанными земельными участками, могут осуществ­ляться только в соответствии с установленными градостроительны­ми регламентами.**

**5. Земельные участки в составе жилых зон предназначены для за­стройки жилыми зданиями, а также объектами культурно-бытового и иного назначения. Жилые зоны могут предназначаться для инди­видуальной жилой застройки, малоэтажной смешанной жилой за­стройки, среднеэтажной смешанной жилой застройки и многоэтаж­ной жилой застройки, а также иных видов застройки согласно градо­строительным регламентам.**

**6. Земельные участки в составе общественно-деловых зон предна­значены для застройки административными зданиями, объектами образовательного, культурно-бытового, социального назначения и иными предназначенными для общественного использования объек­тами согласно градостроительным регламентам.**

**7. Земельные участки в составе производственных зон предназна­чены длд застройки промышленными, коммунально-складскими, иными предназначенными для этих целей производственными объ­ектами согласно градостроительным регламентам. 319**

**8. Земельные участки в составе зон инженерной и транспортной инфраструктур предназначены для застройки объектами железнодо­рожного, автомобильного, речного, морского, воздушного и трубо­проводного транспорта, связи, инженерной инфраструктуры, а также объектами иного назначения согласно градостроительным регламен­там.**

**9. Земельные участки в составе рекреационных зон, в том числе земельные участки, занятые городскими лесами, скверами, парками, городскими садами, прудами, озерами, водохранилищами, использу­ются для отдыха граждан и туризма.**

**10. В пределах черты городских, сельских поселений могут выде­ляться зоны особо охраняемых территорий, в которые включаются земельные участки, имеющие особое природоохранное, научное, историко-культурное, эстетическое, рекреационное, оздоровительное и иное особо ценное значение.**

**Земельные участки, включенные в состав зоны особо охраняемых территорий, используются в соответствии с требованиями, установ­ленными статьями 94-100 настоящего Кодекса.**

**Земельные участки, на которых находятся объекты, не являю­щиеся памятниками истории и культуры, но расположенные в гра­ницах зон охраны памятников истории и культуры, используются в соответствии с градостроительными регламентами, установленными с учетом требований охраны памятников истории и культуры.**

**11. Земельные участки в составе зон сельскохозяйственного ис­пользования в поселениях - земельные участки, занятые пашнями, многолетними насаждениями, а также зданиями, строениями, соору­жениями сельскохозяйственного назначения, - используются в целях ведения сельскохозяйственного производства до момента изменения вида их использования в соответствии с генеральными планами по­селений и правилами землепользования и застройки.**

**12. Земельные участки общего пользования, занятые площадями, улицами, проездами, автомобильными дорогами, набережными, скверами, бульварами, закрытыми водоемами, пляжами и другими объектами, могут включаться в состав различных территориальных зон и не подлежат приватизации.»**

В этой статье определен не только состав земель поселений, но и пра­вовой режим использования конкретных территориальных зон. Границы, зон должны отвечать требованиям идентификации принадлежности каждого участка только одной из зон, указанных в комментируемой статье. Градостроительные регламенты, правила землепользования и застройки для каждой зоны устанавливаются индивидуально - с учетом особенностей расположения данной зоны, а также возможностей территориального сочетания различных видов жилого, общественного, производственного, рекреационного и иных видов целевого использования земельных участ­ков.

Если земельные участки и прочно связанные с ними объекты недви­жимости после принятия новых правил землепользования и застройки не будут соответствовать установленному градостроительному регламенту данной зоны, то они могут использоваться без установления срока приве­дения в соответствие с регламентом. Но это допускается лишь в случае, если их текущее использование не опасно для жизни и здоровья людей, окружающей природной среды, памятников истории и культуры. Однако реконструкция и расширение существующих, а также строительство но­вых объектов могут производиться с соблюдением установленных градо­строительных регламентов соответствующей зоны.

Правовому режиму земель города и других поселений характерен ряд существенных ограничений порядка землепользования и хозяйственной деятельности организаций, действующих на территории поселений.

Так, органы власти города помимо общих экологических требований, предусмотренных в ст. 49 Закона РФ «Об охране окружающей природной среды», вправе в интересах рационального землепользования устанавли­вать на своей территории и другие требования и ограничения, обя­зательные для исполнения всеми предприятиями, организациями, учреж­дениями и гражданами. На практике такого рода ограничения и требова­ния получили название земельно-планировочных. Они в основном указа­ны в строительных нормах и правилах Госстроя РФ (так называемых СНиП) и касаются не только пользователей, арендаторов, владельцев земли, но и собственников.

Земельно-планировочные ограничения имеют несколько разновидно­стей. Исторически наиболее известными из них являются сервитуты, т.е. ограничения, установленные в интересах соседей. Например, если зе­мельный массив в свое время был разделен таким образом, ,что один его участок был отрезан от дороги общего пользования, то пользователю это­го участка должен быть предоставлен выход к ней в виде права прохода и (или) проезда через чужую землю. Сервитут может быть установлен в виде права прогона скота по полосе чужой земли и т.д. Такого рода сер­витуты могут устанавливаться в силу давности, договора, судебного ре­шения, за плату или бесплатно. В наше время сервитут может действо­вать в виде условия, включаемого в документ на право пользования зем­лей. Тем самым это право ограничивается в интересах соседа. Сервитуты могут возникнуть и в силу закона. Так, согласно Воздушному кодексу РФ, в целях безопасности полета воздушных судов, вокруг аэропортов не допускается строительство высоких зданий, которые могли бы создать опасность полетам воздушных судов. Если по сельскохозяйственным землям прокладывается воздушная линия электропередачи, то в опреде­ленной полосе вдоль этой линии запрещается полив посевов дождевани­ем, земляные и некоторые другие работы.

Земляные работы ограничиваются, если в подземном пространстве находятся коммуникации, принадлежащие посторонней организации. Вдоль судоходных водных путей нельзя застраивать полосу земли, оставляемую для нужд судоходства.

Если участок земли находится в курортном поселке, то, как правило, он может быть застроен лишь такими объектами, которые необходимы для обслуживания курорта. Определенные ограничения на использование земли накладывает близость охраняемого исторического или культурного объекта, природного памятника.

«Основными положениями Государственной программы приватиза­ции государственных и муниципальных предприятий в Российской Феде­рации после 1 июля 1994 года», утвержденными Указом Президента Рос­сийской Федерации от 22 июля 1994 г., при продаже застроенных земель­ных участков устанавливаются следующие публичные сервитута, обязы­вающие собственников земельных участков обеспечивать:

безвозмездное и беспрепятственное использование объектов общего пользования (пешеходные и автомобильные дороги, объекты инженерной инфраструктуры), которые существовали на момент передачи земельного участка в собственность;

возможность размещения на участке межевых и геодезических знаков и подъездов к ним;

возможность доступа на участок соответствующих муниципальных служб для ремонта объектов инфраструктуры.

Изменение указанных и введение новых публичных сервитутов мо­жет осуществляться лишь федеральным законом или принятыми в соот­ветствии с федеральным законом нормативно-правовыми актами.

Ограничения в пользовании землей, если это пользование требует соз­дания определенных видов объектов, могут диктоваться социальными, экономическими и даже эстетическими нормативами, предъявляемыми к данной местности в целом. Например, в пределах малоэтажных поселков может быть запрещено многоэтажное строительство. Наоборот, в цен­тральном квартале крупного города от владельца земли, желающего его застроить, могут потребовать постройки выразительных, в том числе вы­сотных, зданий. Если городской квартал предназначен для жилой за­стройки, в нем было бы неуместно создание «дымящего» (загрязняющего среду) предприятия. Градостроительные нормы предусматривают сохра­нение или создание заново зеленых насаждений в застраиваемых кварта­лах. Поэтому, независимо от желания собственника или собственников земли, часть отведенной для застройки местности должна остаться неза­строенной.

Если в пределы земельного владения вторгается санитарно-защитная зона (такие зоны устанавливаются вдоль железных дорог, автострад, во­круг свалок мусора и тому подобных объектов, неблагоприятных в сани­тарном отношении), то в этой зоне нельзя размещать жилые строения, детские и некоторые другие учреждения. То же касается зон безопасно­сти, устанавливаемых вдоль линий высоковольтных передач, газопрово­дов высокого давления.

Для жилой и иной застройки «противопоказаны» земли, которые мо­гут подвергнуться затоплению, просадкам, камнепадам с гор, лавинам и селям, земли, подверженные оползневым процессам.

К особому виду земельно-планировочных мероприятий относится долгосрочное резервирование земель под некоторые будущие государст­венные или местные нужды. Резервирование позволяет избежать или уменьшить потери, допустимые лишь в исключительных случаях пе­репланировки территории. Например, если на территории, предназначен­ной для создания водохранилища и выходящих из него каналов, заранее не будут введены ограничения на застройку, посадку деревьев, уст­ройство прудов/производство прочных земельных улучшений и тому подобные работы, то потерь при затоплении и при прокладке каналов окажется больше. Чтобы этого не произошло, на пользователей земли накладываются Ограничения в части развития и улучшения своих участ­ков. Эти ограничения действуют как для частного сектора, так и для го­сударственных организаций.

Резервирование территорий может происходить при планировании создания не только водохранилищ, но и крупных промышленных пред­приятий, коммунальных объектов, железных и шоссейных дорог, аэро­портов, новых населенных пунктов, при проектировании развития откры­той и подземной добычи полезных ископаемых. Резервирование может происходить в рамках надлежаще утвержденных как отраслевых, так и территориальных (комплексных) планов. Среди последних выделяются такие документы, как схемы и (более Детальные) проекты районных пла­нировок, генеральные планы развития промышленных узлов и некото­рые другие. Эти документы принимаются на 20-25 лет, и в прямой зави­симости от сроков их действия определяются ограничения, вызванные резервированием земли. Четкой процедуры объявления о резервировании земель, об изменениях в программе резервирования и об ее отмене в дей­ствующем законодательстве (кроме, например, законодательства города Москвы) не предусмотрено. Этот пробел закона неблагоприятно сказыва­ется на интересах тех, кто терпит ограничения в использовании своих земель.

Поскольку земли поселений находятся в ведении местных исполни­тельных органов власти, они планируют, зонируют и организуют исполь­зование и охрану своих земель.

Граждане, а также предприятия, желающие получить землю, должны прежде всего обратиться в местную администрацию по месту нахождения земельного участка. Эти же органы ведут государственный учет земель и контроль за их правильным использованием, рассматривают связанные с этим конфликты.

Взаимодействие органов государственной власти и управления Рос­сийской Федерации, субъектов Российской Федерации и органов местно­го самоуправления в области градостроительной деятельности осущест­вляется, как это определено ст. 21-23 Градостроительного кодекса РФ, путем совместной разработки и реализации федеральной градостроитель­ной политики, соответствующих республиканских и межрегиональных градостроительных программ и прогнозов, проектов нормативных актов, обеспечивающих благоприятные условия проживания населения, а также создания банков данных о состоянии территорий, поселений и ведения градостроительного (территориального) кадастра.

Органы государственной власти и управления устанавливают в преде­лах своей компетенции порядок осуществления градостроительной дея­тельности на своих территориях и обеспечивают защиту прав и охраняе­мых законом интересов ее участников. Они контролируют соблюдение нормативных актов в области финансирования градостроительной дея­тельности, результаты экспертизы и реализацию градостроительной доку­ментации, а также согласовывают вопросы формирования про­мышленных, рекреационных и других функциональных зон и объектов, использования природных ресурсов, охраны историко-культурного на­следия и окружающей среды.

В свою очередь органы местного самоуправления в соответствии с со­гласованной и утвержденной в установленном порядке градостроитель­ной документацией обеспечивают ее реализацию в установленные сроки, соблюдение градостроительных нормативов и экологических требований, установленных федеральным законодательством и законодательством субъектов РФ.

Вопросы развития и благоустройства города (поселка), улучшения ок­ружающей среды решаются в соответствующих планах и проектах, яв­ляющихся основными градостроительными документами. Разрабатыва­ются эти планы и проекты в форме следующих документов. На феде­ральном уровне - Основные положения Генеральной схемы расселения на территории РФ и Основные положения схем градостроительного пла­нирования развития частей территории Российской Федерации. Эти до­кументы утверждаются Правительством РФ. В них учитываются взаим­ные интересы Российской Федерации, ее субъектов, а также устанавли­ваются нормы, которые должны учитываться субъектами Российской Федерации при осуществлении градостроительной деятельности (ст. 21, 28 Градостроительного кодекса РФ).

Статья 28 Градостроительного кодекса, определяя назначение градо­строительной документации, устанавливает, что градостроительная доку­ментация о градостроительном планировании развития территорий субъ­ектов Российской Федерации (за исключением городов Москвы и Санкт-Петербурга) и частей территорий субъектов Российской Федерации (гра­достроительная документация уровня субъекта Российской Федерации) включает территориальные комплексные схемы градостроительного пла­нирования развития территорий республик, краев, областей, автономной области, автономных округов, пригородных зон, иных территорий (тер­риториальные комплексные схемы градостроительного планирования развития территорий субъектов Российской Федерации и частей террито­рий субъектов Российской Федерации).

В градостроительной документации о градостроительном планирова­нии развития территорий субъектов Российской Федерации и частей тер­риторий субъектов Российской Федерации определяется сфера взаимных интересов субъектов Российской Федерации и муниципальных образова­ний в области градостроительства.

Градостроительная документация о градостроительном планировании развития территорий городских и сельских поселений, других муници­пальных образований включает:

территориальные комплексные схемы градостроительного планиро­вания развития территорий районов (уездов), сельских округов (волостей, сельсоветов);

генеральные планы городских и сельских поселений;

проекты черты городских и сельских поселений, черты других муни­ципальных образований.

Градостроительная документация о застройке территорий городских и сельских поселений включает: проекты планировки частей территорий городских и сельских поселений (далее - проект планировки); проекты межевания территорий; проекты застройки кварталов, микрорайонов и

других элементов планировочной структуры городских и сельских посе­лений.

Каждому объекту градостроительной деятельности соответствует определенный вид градостроительной документации, разрабатываемый в соответствии с градостроительными, экологическими и иными нормати­вами. Градостроительная документация любого вида включает текстовые и графические материалы, содержит обязательные положения, установ­ленные заданием на разработку градостроительной документации со­ответствующего вида. Порядок ее согласования и утверждения устанав­ливается в соответствии с законами и иными нормативными правовыми

актами Российской Федерации, законами и иными нормативными право­выми актами субъектов Российской Федерации и нормативными право­выми актами органов местного самоуправления.

Градостроительная документация любого вида подлежит государст­венной экологической экспертизе в случаях и в порядке, установленных законодательством Российской Федерации об экологической экспертизе. Так, обязательными условиями для утверждения градостроительной до­кументации любого вида являются ее согласование с соответствующими органами санитарно-эпидемиологического надзора, а также наличие по­ложительного заключения органов охраны памятников культуры в слу­чаях, определенных законодательством в области охраны памятников истории и культуры, других заинтересованных государственных органов

с учетом мнения населения.

Градостроительная документация любого вида разрабатывается на ос­новании задания, выданного заказчиками - соответствующими органами государственной власти, органами местного самоуправления (или по со­гласованию с ними). Внесение изменений в утвержденную градострои­тельную документацию любого вида осуществляется только по решению органов, утвердивших указанную градостроительную документацию, при условии ее опубликования и проведения обсуждения с участием населе­ния, интересы которого затрагиваются в результате таких изменений.

Градостроительная документация любого вида может разрабатываться на конкурсной основе. Утвержденная градостроительная документация любого вида подлежит передаче соответствующим органам архитектуры и градостроительства для регистрации и хранения.

Разработка градостроительной документации любого вида осуществ­ляется при наличии соответствующей лицензии, выданной в порядке, ус­тановленном федеральным органом архитектуры и градостроительства.

Решение органов государственной власти и органов местного само­управления о разработке градостроительной документации любого вида или о внесении в нее изменений, а также основные положения градо­строительной документации любого вида подлежат опубликованию.

Как указано в ст. 35 Градостроительного кодекса, генеральный план -градостроительная документация о градостроительном планировании развития территорий городских и сельских поселений. Генеральный план разрабатывается в соответствии с утвержденной в установленном порядке градостроительной документацией федерального уровня и уровня субъ­ектов Российской Федерации.

Генеральный план является основным градостроительным докумен­том, определяющим в интересах населения и государства условия форми­рования среды жизнедеятельности, направления и границы развития тер­риторий городских и сельских поселений, зонирование территорий, развитие инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, градо­строительные требования к сохранению объектов историко-культурного наследия и особо охраняемых природных территорий, экологическому и санитарному благополучию.

В генеральном плане городского или сельского поселения определя­ются:

основные направления развития территории поселения с учетом осо­бенностей социально-экономического развития, природно-климатических условий, численности населения городского или сельского поселения;

зоны различного функционального назначения и ограничения на ис­пользование территории указанных зон;

меры по защите территории городского или сельского поселения от воздействия чрезвычайных ситуаций природного и техногенного харак­тера, развитию инженерной, транспортной и социальной инфраструктур;

соотношение застроенной и незастроенной территории городского или сельского поселения;

территории резерва для развития городского или сельского поселения;

иные меры по развитию территории городского или сельского поселе­ния.

В генеральных планах городских и сельских поселений содержатся предложения об установлении границ поселений, а также об обеспечении ресурсами в целях комплексного развития территорий поселений.

Генеральный план города и его пригородной зоны может разрабаты­ваться как единый документ на основе соглашения между органами мест­ного самоуправления сопредельных территорий.

Генеральный план города с численностью населения до пятидесяти тысяч человек и генеральный план сельского поселения могут разрабаты­ваться вместе с проектом планировки территорий указанных поселений как единый документ.

При разработке генерального плана исторического поселения учиты­ваются историко-архитектурный опорный план такого поселения и про­екты зон охраны памятников истории и культуры.

Генеральные планы городских и сельских поселений разрабатыва­ются и утверждаются органами местного самоуправления соответствую­щих поселений в порядке, установленном Градостроительным кодексом. Генеральный план города и его пригородной зоны утверждается органами государственной власти соответствующего субъекта Российской Федера­ции. Генеральные планы городов Москвы и Санкт-Петербурга разрабаты­ваются и утверждаются органами государственной власти городов Моск­вы и Санкт-Петербурга.

Генпланы городов или сельских поселений до их утверждения подле­жат опубликованию и согласованию с заинтересованными федеральными

органами исполнительной власти, органами исполнительной власти субъ­ектов Российской Федерации, органами местного самоуправления, специ­ально уполномоченными государственными органами в области экологи­ческой экспертизы, а также заинтересованными организациями и насе­лением (ст. 18 и 28 Градостроительного кодекса).

Утвержденная градостроительная документация обязательна для ис­полнения всеми участниками градостроительной деятельности. Внесение изменений в градостроительную документацию осуществляется, как уже было сказано выше, только с разрешения утвердившего ее органа.

К разработке документации привлекаются специальные проектные ор­ганизации, которые ведут обширные исследования социально-экономи­ческого и архитектурно-планировочного характера (перспективы роста населения и его социально-культурных потребностей, состояние ис­пользования природных ресурсов и их охрана, рациональные архитектурно-планировочные решения и т.д.). После составления проектов они ут­верждаются соответствующими государственными органами и с этого момента приобретают обязательную силу.

Схема и проект районной планировки охватывают территорию одного, нескольких административных районов, целой области или республики. Они утверждаются, как правило, правительствами субъектов Российской Федерации. В схемах районной планировки научно согласуются и уточня­ются основы перспективного развития охватываемого района, области, республики. В них предусматривается организация комплексного терри­ториального размещения и развития объектов народного хозяйства, горо­дов и поселков, а также планомерного, рационального использования и охраны природных ресурсов. Срок действия схемы районной планировки бывает достаточно продолжительным (25 лет).

Проекты детальной планировки разрабатываются на основе генераль­ного плана и охватывают отдельные части города (поселка): жилые и про­мышленные районы, общегородские центры, зоны отдыха и экологиче­ской защиты. Они устанавливают подробную архитектурно-планировочную и пространственную организацию застраиваемой территории. Рас­считаны проекты на 3-5 лет.

Правила застройки содержат требования градостроительной дисцип­лины: порядок выдачи разрешений на строительство, обязанности по бла­гоустройству, архитектурно-строительный контроль, функции застрой­щиков-землепользователей.

Госстрой РФ (бывшее Министерство строительства РФ) и его органы на местах осуществляют государственное руководство и контроль в дан­ной сфере, отвечают за развитие и высокий качественный уровень архи­тектуры и градостроительства в городе (поселке, селе).

Предоставление земельных участков в городских и сельских поселе­ниях осуществляется в соответствии с земельным законодательством Российской Федерации.

Земельные участки предоставляются на праве собственности, бес­срочного пользования, аренды или временного пользования. Чаще всего применяются две последние формы права на землю: временное пользова­ние (на период строительства объекта), аренда земли - для хозяйственной эксплуатации участка. Для индивидуального жилищного строительства, а также для ведения личного подсобного хозяйства или садоводства (в мелких населенных пунктах) участки предоставляются в собственность по нормам, устанавливаемым местной администрацией.

При проведении конкурсов по продаже гражданам и юридическим ли­цам земельных участков для застройки органами местного самоуправле­ния могут устанавливаться следующие дополнительные требования к их участникам:

возмещение убытков и иных затрат на снос объектов недвижимости, переселение жителей, перенос сооружений и коммуникаций транспорта, связи и инженерного оборудования;

строительство объектов инженерной, транспортной и социальной ин­фраструктур;

соблюдение сроков строительства объектов недвижимости;

благоустройство территорий общего пользования.

В документе, удостоверяющем право на земельный участок в городах и сельских населенных пунктах, в обязательном порядке указывается код территориальной зоны, установленный правилами застройки; функцио­нальное назначение территориальной зоны, в пределах которой находится земельный участок, местоположение земельного участка или его части в границах зон охраны памятников истории и культуры, особо охраняемых природных территорий, водоохранных зон, а также в границах тер­риторий, подверженных воздействию чрезвычайных ситуаций природно­го и техногенного характера, и иных территорий, ограничения на использование которых устанавливаются законодательством Российской Феде­рации и законодательством субъектов Российской Федерации. Документ должен содержать также сведения о наличии в границах земельного уча­стка объектов инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, находящихся в муниципальной или государственной собственности, с указанием их параметров и ограничений на использование указанных объектов, наличие зданий, строений и сооружений, не принадлежащих собственнику, владельцу, пользователю или арендатору данного земель­ного участка, с указанием ограничений на его использование в связи с расположением на нем указанных объектов.

При делении земельных участков или изменении их границ и пара­метров соблюдаются границы, отделяющие территории кварталов, мик­рорайонов и других элементов планировочной структуры от улиц, проез­дов и площадей в городских и сельских поселениях (красные линии) и границы застройки, устанавливаемые при размещении зданий, строений, сооружений, с отступом от красных линий или от границ земельного уча­стка (линии регулирования застройки) и требования градостроительных регламентов к минимальным размерам земельных участков.

В случае деления объектов недвижимости должны быть обеспечены условия для функционирования их частей как самостоятельных объектов недвижимости.

Земельные участки в населенных пунктах могут предоставляться на праве общей собственности нескольким субъектам. Так, в качестве субъ­ектов права общей собственности на земельный участок могут выступать совладельцы одного жилого дома, т.е. граждане, имеющие в одном доме или комплексе жилых домов квартиры (или иные помещения), принадле­жащие им на праве частной или другой собственности (кондоминиум) на основании Федерального закона от 15 июня 1996 г. № 72-ФЗ «О товари­ществах собственников жилья»'.

Кондоминиум — единый комплекс недвижимого имущества, вклю­чающий земельный участок в установленных границах и расположенное на нем жилое здание, иные объекты недвижимости. В кондоминиуме от­дельные части, предназначенные для жилых и иных целей (помещения), находятся в собственности граждан, юридических лиц Российской Феде­рации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований (домовладельцев) - в .частной, государственной, муниципальной и иной формах собственности, а остальные части (общее имущество) находятся в их общей долевой собственности.

Прилегающий земельный участок и иное общее имущество в кондо­миниуме могут быть обременены правом ограниченного пользования (сервитутом) другими лицами. Не допускается запрет на установление сервитутов в случае необходимости обеспечения доступа иных лиц к объ­ектам, существовавшим до момента принятия Федерального закона, т.е. до 15 июня 1996г.

Границы земельных участков в существующей застройке населенных пунктов, входящих в состав кондоминиума, определяются действующими землеотводами.

Размеры земельных участков для вновь строящихся объектов в кондо­миниуме определяются в соответствии с требованиями градостроитель­ных нормативов исходя из условий обеспечения минимальных противопожарных и санитарных разрывов между зданиями в застройке населен­ных пунктов, доступа ко всем частям имущества в порядке, устанавли­ваемом Правительством Российской Федерации.

Порядок, установленный в кондоминиуме, базируется на перерасчете и корректировке нормируемого для каждого периода застройки размера территории застройки населенных мест в целом на размеры земельных

долей в общей собственности, приходящихся на каждого домовладельца в кондоминиуме.

Размер земельной доли каждого домовладельца в кондоминиуме уста­навливается путем умножения площади помещения на удельный показа­тель земельной доли для зданий разной этажности в соответствии с уста­новленным порядком.

В существующей застройке земельные участки, на которых располо­жены жилые здания и иные объекты недвижимости, входящие в состав кондоминиума, передаются в качестве общего имущества в общую доле­вую собственность домовладельцев в нормативных размерах бесплатно.

Сверхнормативная территория в случае ее расположения в границах жилой группы или двора кондоминиума может быть приобретена в соб­ственность или получена в аренду в качестве самостоятельной единицы кондоминиума (наравне с помещениями) домовладельцами или то­вариществом. В случае отказа домовладельцев или товарищества от при­обретения в собственность или получения в аренду сверхнормативных территорий они остаются в государственной или муниципальной соб­ственности и используются в соответствии с действующим законода­тельством.

Органы, уполномоченные устанавливать границы и размеры земель­ных участков в кондоминиумах, обязаны в срок не позднее двух месяцев после обращения домовладельцев установить границы и размеры земель­ного участка в кондоминиуме.

Передача в собственность бесплатно нормативной части земельных участков и продажа или передача в аренду сверхнормативной части зе­мельных участков осуществляются государственными органами исполни­тельной власти или органами местного самоуправления в соответствии с действующим законодательством.

В случаях, когда это не связано с нарушением охраняемых законом прав и интересов домовладельцев, товарищество кондоминиума может:

получать в бессрочное пользование либо получать или приобретать в собственность земельные участки для осуществления жилищного строи­тельства, возведения хозяйственных и иных построек и их дальнейшей эксплуатации;

осуществлять в соответствии с градостроительными нормативами и правилами застройку на прилегающих и выделенных земельных участках.

**4.ПРАВОВОЕ ПОЛОЖЕНИЕ ПРИГОРОДНЫХ ЗОН**

Согласно статье 86. «Пригородные зоны» Земельного кодекса:

**«1. В состав пригородных зон могут включаться земли, находящие­ся за пределами черты городских поселений, составляющие с горо­дом единую социальную, природную и хозяйственную территорию и не входящие в состав земель иных поселений.**

**2. В пригородных зонах выделяются территории сельскохозяйст­венного производства, зоны отдыха населения, резервные земли для развития города.**

**3. Границы и правовой режим пригородных зон, за исключением пригородных зон городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга, утверждаются и изменяются законами субъектов Рос­сийской Федерации.**

**4. Границы и правовой режим пригородных зон городов феде­рального значения Москвы и Санкт-Петербурга утверждаются и из­меняются федеральными законами.**

**5. В составе пригородных зон могут выделяться зеленые зоны, ко­торые выполняют санитарные, санитарно-гигиенические и рекреа­ционные функции и в границах которых запрещается хозяйственная и иная деятельность, оказывающая негативное (вредное) воздействие на окружающую среду.**

**6. Перевод земель в границах пригородных и зеленых зон, занятых лесами первой группы, в земли иных категорий допускается на осно­вании решения Правительства Российской Федерации.»**

Согласно статье и ст. 49 Градостроительного кодекса РФ территория пригородной зоны города включает земли, примыкающие к границе (черте) города и предназначенные для развития территории данного города, территорий городских и сельских поселений, других му­ниципальных образований, входящих в пригородную зону данного горо­да. Это - территория резерва для развития поселения, размещения про­мышленных, коммунальных и складских объектов, объектов инженерной, транспортной инфраструктур, садоводческих и дачных кооперативов, мест отдыха населения, а также для ведения сельского хозяйства и вы­полнения защитных и санитарно-гигиенических функций.

Установление границ пригородных зон городов осуществляется на ос­нове градостроительной документации.

Использование территории пригородной зоны города и градострои­тельная деятельность в границах пригородной зоны данного города осу­ществляются с учетом интересов населения города и населения городских и сельских поселений, других муниципальных образований, входящих в пригородную зону данного города, а также интересов других субъектов градостроительной деятельности.

Зонирование территорий пригородных зон городов определяется в территориальных комплексных схемах градостроительного планирования развития территории субъекта Российской Федерации, части территории субъекта Российской Федерации (в том числе пригородной зоны), района (уезда), сельского округа (волости, сельсовета), а также в генеральных планах городов, разрабатываемых вместе с их пригородными зонами, с учетом земле- и лесоустроительной документации.

В пригородных зонах городов выделяются зеленые зоны, выполняю­щие санитарные, санитарно-гигиенические и рекреационные функции. В зеленых зонах запрещается хозяйственная и иная деятельность, оказы­вающая вредное воздействие на окружающую природную среду (ст. 50 Кодекса).

Строительство, реконструкция и расширение объектов недвижимости в пределах территорий резерва для развития поселения в границах приго­родной зоны города осуществляются по согласованию с органами испол­нительной власти субъектов Российской Федерации и органами местного самоуправления.

Выкуп земельных участков, находящихся в собственности граждан и юридических лиц и расположенных в пределах территорий резерва для развития поселения в границах пригородной зоны города, для государ­ственных и муниципальных нужд осуществляется в соответствии с зе­мельным и гражданским законодательством Российской Федерации.

По ст. 2 Закона РФ от 14 марта 1995 г. № 33-ФЗ «Об особо охраняе­мых природных территориях» зеленые и пригородные зоны городов и других поселений могут быть по решению Правительства РФ, органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации и органов ме­стного самоуправления отнесены к категории особо охраняемых природ­ных территорий.

Список используемой литературы: «Комментарий к Земельному кодексу Российской Федерации» под редакцией С. А. Боголюбова. Москва 2001г.