



«Земельное право»



ЛЕКЦИЯ № 5
**«Правовой режим
земель населенных
пунктов»**



Румянцева Марианна Олеговна

Доцент кафедры гражданского права,
канд. юрид. наук



- **Понятие и общая характеристика земель населенных пунктов**
- **Зонирование территорий населенных пунктов**
- **Пригородные зоны**

- Статья 83 ЗК:
- 1. Землями населенных пунктов признаются земли, используемые и предназначенные для застройки и развития населенных пунктов.
- 2. Границы городских, сельских населенных пунктов отделяют земли населенных пунктов от земель иных категорий.
- Границы городских, сельских населенных пунктов не могут пересекать границы муниципальных образований или выходить за их границы, а также пересекать границы земельных участков, предоставленных гражданам или юридическим лицам.

1. Понятие и общая характеристика правового режима земель населенных пунктов

Все населенные пункты РФ подразделяются на:

- 1) городские (города и поселки),
- 2) сельские (села, станицы, деревни, хутора, кишлаки, аулы, стойбища, заимки)
- 3) иные поселения.

Земли населенных пунктов находятся в ведении органов власти города и других поселений. Эти органы организуют использование и охрану «своих» земель, для чего вся территория города и иного поселения в пределах его административных границ делится на территориальные зоны, которые фиксируются на карте зонирования.

- Признаки земель населенных пунктов:
- - земли городов и сельских населенных пунктов имеют **общее предназначение**: обслуживание городов и сельских населенных пунктов;
- - земли населенных пунктов **характеризуются** тем, что они **расположены внутри черты населенного пункта**.

Черта населенных пунктов (НП) - это внешняя граница земель города, поселка, сельского поселения, которая **отделяет их от других категорий земель.**

Черта НП **устанавливается и изменяется органами, утверждающими генеральные планы, проекты планировки и застройки городов, поселков и сельских населенных пунктов.**

Черта НП охватывает **не только земли, застроенные зданиями и сооружениями, но и незастроенные земельные участки, предназначенные для обслуживания хозяйства и населения.**

- **Границы, отделяющие территории кварталов, микрорайонов и других элементов планировочной структуры от улиц, проездов и площадей в пределах черты населенных пунктов - **красные линии**;**

По Градостроительному кодексу они обозначают:

- **существующие, планируемые границы территорий общего пользования,**
- **границы земельных участков, на которых расположены сети инженерно-технического обеспечения, линии электропередачи, связи, трубопроводы,**
- **автодороги, железнодорожные и иные линии.**
- **Границы застройки, устанавливаемые при размещении зданий, строений, сооружений, с отступом от красных линий или границ земельного участка считаются линиями регулирования застройки.**

- Соблюдение красных линий обязательно:
- при межевании;
- инвентаризации застроенных или подлежащих застройке земель в границах черты города или другого поселения;
- при оформлении документов гражданами и юридическими лицами на право собственности, владения, пользования и распоряжения земельными участками и другими объектами недвижимости, их государственной регистрации.

- **Проекты планировки** — это градостроительная документация, разработанная для частей территорий городских и сельских населенных пунктов в соответствии с установленными в их генеральных планах элементами планировочной структуры, в том числе с красными линиями и линиями регулирования застройки.
- **Генеральный план** является градостроительной документацией о градостроительном планировании развития территорий городских и сельских населенных пунктов.
- **Проекты планирования** должны соответствовать генеральному плану, в связи с чем при их отсутствии необходимо руководствоваться установленными в нем элементами планировочной структуры, к которым относятся и красные линии

Земельные и иные отношения в области создания системы расселения, градостроительного планирования, застройки, благоустройства населенных пунктов, рационального природопользования и охраны окружающей среды регулируются **ЗК и Градостроительным кодексом:**

- предусматривается **зонирование** — деление территории на зоны при градостроительном планировании развития территорий и населенных пунктов с определением видов градостроительного использования установленных зон и ограничений на их использование (ст. 1 Градостроительного кодекса и ст. 85 ЗК).

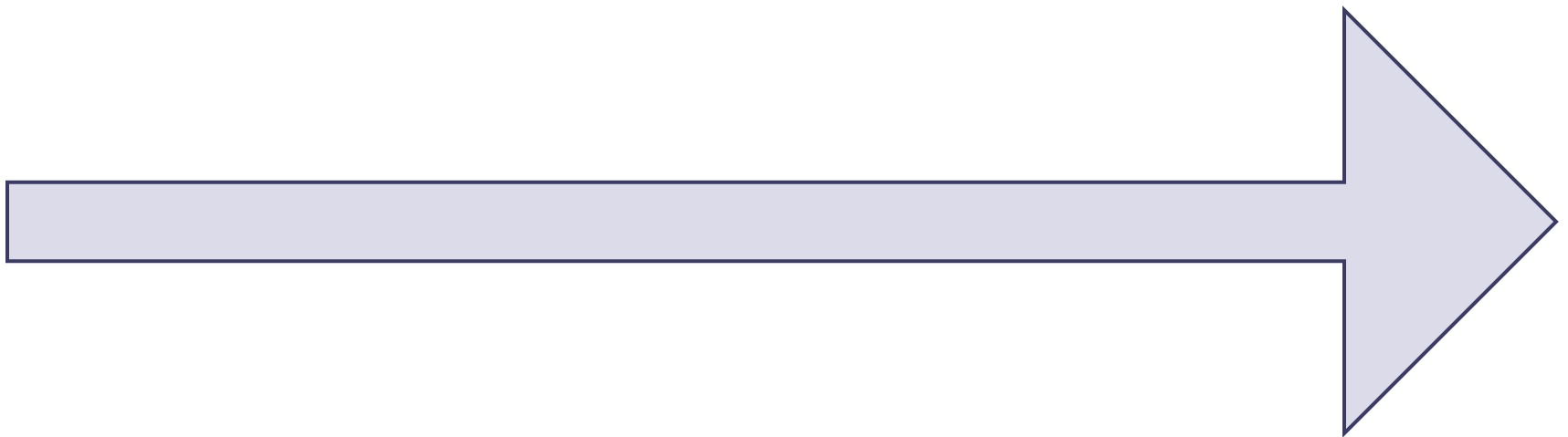
Правовой режим использования и охраны земель внутри городских и сельских населенных пунктов определяется территориальными, функциональными зонами этих земель в соответствии с их застройкой, назначением, целями использования.

Земельные участки, отнесенные в соответствии с градостроительными регламентами к территориальным зонам, для каждой из которых должен быть предусмотрен свой правовой режим использования и охраны земельных участков.

Ст. 85 ЗК РФ:

в состав земель НП могут входить земельные участки, отнесенные к следующим территориальным зонам:

- **- жилым;**
- **- общественно-деловым;**
- **- производственным;**
- **- инженерных и транспортных инфраструктур;**
- **- рекреационным;**
- **- сельскохозяйственного использования;**
- **- специального назначения;**
- **- военных объектов;**
- **- иным территориальным зонам.**



Состав земель населенных пунктов:

- **жилые** (предназначенные для застройки жилыми зданиями и объектами культурно-бытового назначения; индивидуальной жилой застройки, малоэтажной, среднеэтажной смешанной, многоэтажной жилой застройки);
- **общественно-деловые** (для застройки административными зданиями, объектами образовательного, культурно-бытового, социального назначения и иными предназначенными для общественного использования объектами);
- **производственные** (для застройки промышленными, коммунально-складскими, производственно-бытовыми, иными производственными объектами);
- **инженерных и транспортных инфраструктур** (для застройки объектами железнодорожного, автомобильного, речного, морского, воздушного и трубопроводного транспорта, связи, инженерной инфраструктуры);

Состав земель населенных пунктов:

- **рекреационные** (занятые городскими лесами и садами, скверами, парками, прудами, озерами, водохранилищами, предназначенным для отдыха граждан и туризма);
- **сельскохозяйственного использования** (занятые пашнями, многолетними насаждениями, а также зданиями, строениями и сооружениями сельскохозяйственного назначения, используемыми в целях ведения сельскохозяйственного производства до момента изменения вида их использования в соответствии с генеральными планами населенных пунктов и правилами землепользования и застройки);
- **специального назначения** (для размещения кладбищ, крематориев, скотомогильников, свалок бытовых и производственных отходов и иных объектов, использование которых несовместимо с назначением других территориальных зон населенных пунктов);

Состав земель населенных пунктов:

- **военных объектов** (занимающих территории, имеющие специальный режим использования и охраны, обусловленный требованиями обеспечения государственной и военной тайны, нужд обороны, безопасности и территориальной целостности страны);
- **иные территориальные зоны** (могут появляться по мере развития населенных пунктов, градостроительства и наращивания научно-технического прогресса).

Экологические требования охраны земель поселений

- В соответствии со ст. 37 Градостроительного кодекса зонирование территорий должно содействовать:
 - обеспечению благоприятной среды жизнедеятельности, защиты территорий от воздействия чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера;
 - Предотвращению чрезмерной концентрации населения и производства, загрязнения окружающей сред;
 - Охране при использовании особо охраняемых природных территорий, в т.ч. природных ландшафтов, территорий историко-культурных объектов, а также сельскохозяйственных земель и лесных угодий.

В целях охраны окружающей природной среды устанавливаются ограничения градостроительной деятельности в следующих зонах:

- Зонах охраны памятников истории и культуры, историко-культурных комплексов и объектов, заповедных зонах;
- Зонах особо охраняемых природных территорий;
- Санитарных, защитных и санитарно-защитных зонах;
- Водоохранных зонах и прибрежных защитных полосах;
- Зонах санитарной охраны источников водоснабжения;
- Зонах залегания полезных ископаемых;
- Территорий, подверженных воздействию чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера.

В целях охраны окружающей природной среды в землях населенных пунктов:

- При осуществлении строительства и реконструкции зданий, строений, сооружений и иных объектов принимаются меры по охране окружающей среды, восстановлению природной среды, рекультивации земель, благоустройству территорий.
- В целях ослабления экологической нагрузки на природную среду в городах проводятся мероприятия по перебазировке объектов промышленности за пределы поселения.
- Отходы производства и потребления, в т.ч. радиоактивные отходы, подлежат сбору, обезвреживанию, транспортировке и захоронению, условия и способы которых должны быть безопасными для окружающей среды.

Запрещается:

- Размещение опасных отходов и радиоактивных отходов на территориях, прилегающих к городским и сельским поселениям, в лесопарковых, курортных, лечебно-оздоровительных, рекреационных зонах, на путях миграции животных, вблизи нерестилищ и в иных местах, в которых может быть создана опасность для окружающей среды и здоровья человека

В ст.61 ФЗ «Об охране окружающей среды»
сформулировано понятие «зеленый фонд» городских и
сельских поселений:

- Это совокупность зеленых зон, в т.ч. покрытых древесно-кустарниковой и травянистой растительностью территорий, в границах этих поселений.
- На территориях, находящихся в составе зеленого фонда, запрещается хозяйственная и иная деятельность, оказывающая негативное воздействие на указанные территории и препятствующая осуществлению ими функций экологического, санитарно-гигиенического и рекреационного назначения

Пригородные зоны

Чем больше численность населения и более развита промышленность городов, тем больше их потребности в формировании, создании и функционировании примыкающих к городам зон, призванных обеспечивать благоприятную среду обитания и надлежащее обслуживание городского и сельского населения.

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

В **пригородных зонах** выделяют:

- территории сельскохозяйственного производства,
- зоны отдыха населения,
- резервные земли для развития города.

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 поселеня природную среду.

Строительство, реконструкция и расширение объектов недвижимости в пределах территорий резерва для развития населенного пункта в границах пригородной зоны города осуществляется по согласованию с органами исполнительной власти субъекта РФ и органами местного самоуправления.

Территория пригородной зоны включает **земли, примыкающие к границе (черте) города и предназначенные для развития его территории,** территорий городских и сельских населенных пунктов, других муниципальных образований, входящих в пригородную зону данного города (территория резерва для развития поселения), размещения промышленных, коммунальных и складских объектов, а также объектов инженерной и транспортной инфраструктур, садоводческих и дачных кооперативов и т.п.

На **состав и градостроительную деятельность** пригородных зон влияют

- интересы населения города, вокруг которого создается зона,
- жителей городских и сельских населенных пунктов,
- других муниципальных образований, входящих в пригородную зону данного города,
- интересы других субъектов градостроительной деятельности.

Зонирование территорий пригородных зон городов определяется с учетом земле- и лесоустроительной документации в территориальных комплексных схемах градостроительного планирования развития территории:

- субъекта РФ, части территории субъекта РФ (в том числе пригородной зоны);**
- района (уезда), сельского округа (волости, сельсовета);**
- генерального плана города, разрабатываемого вместе с его пригородной зоной.**

**Земли населенных пунктов занимают
2ое место после земель
сельскохозяйственного назначения
среди других категорий земель, что
обуславливается их ролью и важностью
для проживания и обеспечения
благополучия граждан.**