

## ОСОБЕННОСТИ ПРАВОВОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ

*К.В. Тихонова, Р.А. Чекарь*

*Ростовский государственный строительный университет*

*В работе рассмотрены некоторые особенности правового обеспечения использования земель населенных пунктов.*

*Ключевые слова: особенность; использование; земля; право; обеспечение.*

*In work some features of legal support of use of lands of settlements are considered.*

*Key words: feature; use; earth; right; providing.*

Земли населенных пунктов играют важную роль в жизни общества, выполняя функцию территориально-пространственного базиса. Занимая сравнительно небольшую площадь по отношению ко всей территории, эти земли являются местом проживания большей части населения. Земли, занятые населенными пунктами, предназначены для размещения городов, поселков, сельских населенных пунктов и объектов недвижимости, обеспечивающих жизнедеятельность населения. Земельное законодательство выделяет эти земли в качестве отдельной категории земель. Землями населенных пунктов являются все земли в пределах городской, поселковой черты и черты сельских населенных пунктов (ст. 70 ЗК). Правовой режим этой категории земель определен в ЗК и Градостроительном кодексе РФ.

Землями населенных пунктов это земли, используемые и предназначенные для застройки и развития городских и сельских населенных пунктов и отделенные их границей от земель других категорий. Граница населенного пункта – внешняя черта земель городского или сельского населенного пункта, которая отделяет указанные земли от иных категорий земельного фонда. Это обстоятельство является принципиально важным, поскольку образование в границах населенного пункта особо охраняемой природной территории (памятника природы, дендрологического парка), равно как и нахождение промышленного предприятия не означает, что внутри городской черты появились земли категории особо охраняемых территорий и объектов либо промышленности.

В состав земель населенных пунктов могут входить земельные участки, отнесенные в соответствии с градостроительными регламентами к следующим территориальным зонам:

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

Правовой режим земель населенных пунктов – это особый порядок регулирования жизнедеятельности людей в границах городских и сельских населенных пунктов, осуществляемый посредством установления субъектам стимулов и ограничений,

разрешенного использования и охраны земель, определяемых градостроительным, земельным, экологическим и иным законодательством РФ и субъектов РФ, а также муниципальными правовыми актами. Конкретные стимулы и ограничения, дозволения и запреты правообладателям земельных участков по поводу их использования и охраны в пределах населенных пунктов устанавливаются правилами землепользования и застройки – муниципальным правовым актом, регулирующим использование и изменение объектов недвижимости путем установления градостроительных регламентов.

Все поселения подразделяются на несколько типов. В основу их классификации положены следующие критерии: численность населения, научно-производственная специализация поселений, значение поселений в системе расселения населения и административно-территориальном устройстве страны.

Поселения делятся на городские (города и поселки) и сельские (села, станицы, деревни, хутора, кишлаки, аулы, стойбища, заимки и иные).

Городская, поселковая черта, черта сельского населенного пункта являются внешней границей земель города, поселка, сельского населенного пункта, которые отделяют их от других категорий земель.

Порядок установления черты населенных пунктов регулируется Временной инструкцией о составе, порядке разработки, согласования и утверждения проектов городской, поселковой черты и черты сельского поселения Российской Федерации. Инструкция устанавливает основные требования, предъявляемые к составу, порядку разработки, согласования и утверждения проектов черты поселений, а также их установлению в натуре.

Использование земель поселений имеет своим приоритетом обеспечение в первую очередь благополучия живущего в них населения. В силу этого принцип рационального использования земель проявляется здесь, наряду с принципом экономного отвода земельных участков, в соблюдении санитарно-гигиенических нормативов при отводе и застройке земельных участков населенных пунктов.

Таким образом, понятие рационального использования земель включает в себя как общее для использования всех земель понятие, так и специфические для определенных категорий земель. Правила рациональности, в силу этого, включают в себя общие и особенные правила рационального использования земель. Первые имеют универсальный характер, а вторые зависят от особенностей используемых земель как по природным качествам (земли природно-заповедного фонда и др.), так и по целевому назначению (земли населенных пунктов и др.).

### **Литература:**

1. Чешев А.С., Власенко Т.В., Шевченко О.Ю. Эколого-экономический механизм обеспечения эффективности использования городских территорий. М: Вузовская книга, 2012г. – 176с.

2. Чешев А.С., Карпова Н.В. Основы городского природопользования. М: Вузовская книга, 2011г.

---

**Ксения Владимировна Тихонова** – кандидат экономических наук, доцент кафедры Экономика природопользование и кадастра Ростовского государственного строительного университета.

**Ksenia Vladimirovna Tikhonova** – Candidate of Economic Sciences, the associate professor Ekonomika environmental management and the inventory of the Rostov state construction university.

**Роман Андреевич Чекарь** – магистрант кафедры Экономика природопользования и кадастра Ростовского государственного строительного университета.

**Roman Andreevich Chekar** – the undergraduate of the Economy of Environmental Management and Inventory of the Rostov State Construction University chair.

344022, г. Ростов-на-Дону, ул. Социалистическая, 162

344022, Rostov-on-Don, SotsialisticheskayaSt., 162

Тел.: +7(863) 295-03-32; e-mail: [kfkadastra@yandex.ru](mailto:kfkadastra@yandex.ru)

---

---