

## CONTROL SYSTEM OF USE OF LAND RESOURCES.

V. N. Grechikhin, E. Krasnova.

**Keywords:** *Management of land resources, the public administration, the Isolated management, competence of property, Supervision.*

*In article reconstruction of a control system by use of land resources is considered, the existing scheme of management taking into account investment of federal bodies with functions of standard and legal regulation of the land relations and supervision implementation is provided.*

УДК 332

### НЕКОТОРЫЕ ВОПРОСЫ УПРАВЛЕНИЯ ЗЕМЛЯМИ ГОРОДСКИХ ОКРУГОВ

*В.Н. Гречихин – кандидат экономических наук, доцент.*

*ФГБОУ ВПО «Ульяновская ГСХА им. П.А. Столыпина»*

*тел. 8(8422)43-00-08, zem-kafedra44@yandex.ru*

*М. Новикова – студентка 4-го курса агрономического факультета*

*ФГБОУ ВПО «Ульяновская ГСХА им. П.А. Столыпина»*

*тел. 8(8422)43-00-08, zem-kafedra44@yandex.ru*

**Ключевые слова:** *Градостроительная документация, Проект планировки территории, Проект межевания территории, Градостроительная деятельность.*

*Аннотация: Регулирование земельных отношений и градостроительной деятельности в городских округах значительно осложнилось в связи с территориальным планированием, которое ограничивается зонированием, но не завершается планировочной документацией. Межевание земельных участков направлено только на регистрацию прав на них. Обременения и ограничения прав на земельные участки не регистрируются. Практикуется предоставление земельных участков на инженерно не подготовленных территориях.*

Земли в населённых пунктах выступают как природный пространственно-операционный базис, как объект недвижимости и собственности. Предметом управления земельными ресурсами в населённых пунктах являются процессы по планированию, организации и фактическому использованию земли в самых различных целях. При этом необходимо учитывать следующие особенности, а именно:

- пространственную ограниченность территории населённых пунктов;
- территориальное совмещение производственных объектов со средой постоянного обитания населения, что повышает требования к обеспечению безопасности проживания людей, содержанию в технически безопасном состоянии находящихся на тери-

тории инженерных сооружений и коммуникаций;

- высокую плотность размещения искусственных объектов недвижимости;
- исключительное разнообразие строений - от крупных уникальных зданий и больших промышленных комплексов до гаражей и трансформаторных подстанций;
- негативные изменения состояния земель, происходящие под воздействием активных отрицательных процессов в связи с возрастающими техногенными нагрузками и загрязнениями;
- наличие культурно-исторических и архитектурных объектов недвижимости, накладывающее ограничения на их использование.

Одна из главных проблем органов местного самоуправления - определение объема полномочий, разграничение компетенции в регулировании земельных отношений между государственными органами, с одной стороны, и муниципальными органами - с другой.

Управленческие функции в области земельных отношений на территории города осуществляют:

- Правительство Российской Федерации через соответствующие территориальные управления Росимущества;
- субъект РФ через уполномоченный исполнительный орган – Департамент государственного имущества и земельных отношений;
- Администрация местного самоуправления в лице Комитета по управлению муниципальным имуществом и земельным ресурсам.

К полномочиям органов местного самоуправления в области земельных отношений относятся изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков для муниципальных нужд, разработка и реализация документов территориального планирования, Правил землепользования и застройки территорий, а также иные полномочия. При этом органами местного самоуправления осуществляются управление и распоряжение земельными участками, находящимися в муниципальной собственности, и частично, находящимися в государственной не разграниченной собственности. Общие же вопросы экономико-правового регулирования земельно-имущественных отношений, например в городских округах, решают уполномоченные исполнительные органы, входящие в администрации и наделённые следующими функциями:

- организация и проведение работ, связанных с приватизацией земель;
- ведение контроля и охраны земель, находящихся в границах муниципальных образований;
- организация и проведение работ по межеванию земель;
- организация и выполнение работ по мониторингу земель;
- подготовка предложений по консервации загрязненных и деградированных земель;
- проверка соблюдения предприятиями, учреждениями, организациями и гражданами требований земельного законодательства по использованию и охране земель.

Особая роль в управлении земельными ресурсами принадлежит органам архитектуры и градостроительства, к компетенции которых отнесены:

- подготовка в установленном порядке разрешений на строительство объектов недвижимости, а также регистрация этапов выполнения инженерных изысканий для

строительства;

- выдача в установленном порядке градостроительных заданий на разработку градостроительной документации;

- организация конкурсов на разработку градостроительной и проектной документации, архитектурно-художественное оформление и благоустройство территорий муниципальных образований;

- согласование в установленном порядке проектной документации в отношении объектов жилищно-гражданского, производственного, коммунального и природоохранного назначения, инженерной и транспортной инфраструктур, а также благоустройства территорий муниципальных образований;

- ведение графического плана осуществлённой застройки (опорного плана), регистрационного плана расположения сооружений и коммуникаций связи и инженерного оборудования, государственного градостроительного кадастра, мониторинга объектов градостроительной деятельности, а также архивного фонда инженерных изысканий для строительства и др.;

- участие в подготовке предложений о выборе земельных участков для строительства объектов, реконструкции существующей застройки, а также об установлении границ указанных земельных участков;

- подготовка проектов решений органов местного самоуправления о предоставлении земельных участков для строительства и реконструкции объектов недвижимости, а также графических и текстовых материалов к ним;

- вынос в натуру красных линий и других линий регулирования застройки, высотных отметок, осей зданий, строений и сооружений, трасс инженерных коммуникаций, а также участие в установлении границ земельных участков на местности;

- согласование землеустроительной документации в отношении территорий, используемых для нужд сельского хозяйства в границах населённых пунктов;

- разработка Правил землепользования и застройки населённых пунктов.

Эффективность деятельности органов системы управления зависит от полноты исполнения полномочий и функций всеми структурами системы управления. В частности, деятельность по использованию земель и осуществлению строительства органов управления в городском округе «г. Ульяновск» могла быть значительно эффективнее при повышении ответственности должностных лиц за реализацию управленческих решений, а также при условии полного соблюдения ими требований законодательства. Так, в последние годы в округе выполняется большой объём работ по межеванию земельных участков, что связано с разграничением государственной собственностью на землю, с оформлением гражданами и юридическими лицами прав используемые и получаемые земельные участки. В этих случаях кадастровые инженеры в большинстве случаев составляют межевые планы на застроенные и не застроенные земельные участки «точечно», т.е. без общего замысла планировки массива, квартала. Градостроительный кодекс РФ определяет, что основой межевания является «Проект планировки территории является основой для разработки проектов межевания территории» [2., п.9. ст.42]. При этом на чертежах межевания необходимо показывать границы земельных участков, на которых расположены линейные объекты (инженерные коммуникации), границы зон с особыми условиями использования территорий, границы зон действия публичных сервитутов.

В составе разрабатываемых межевых планов эти требования не учитываются: подземные и надземные инженерные коммуникации, являющиеся муниципальной собственностью, их охранные зоны и другие элементы участков на планах не показываются. Между тем на эти элементы прав подлежат государственной регистрации. Регистрация прав на земельные участки без указания инженерных сетей, санитарно-защитных зон, сервитутов снижает не только качество работ, но статус государственной регистрации, а также предопределяет в последующем дополнительные затраты на их геодезическую съёмку и отражение в кадастре недвижимости.

В некоторых населённых пунктах, включённых в городской округ, предоставление земельных участков под застройку осуществляется без разработки Проектов планировки кварталов или частей территории населённых пунктов, т. е. только по межевым планам, которые могут и не увязываться с общим планировочным замыслом и не содержат инженерной инфраструктуры. В отдельных случаях, когда например, решается вопрос о бесплатном предоставлении земельных участков многодетным семьям на массивах, планировочная документация разрабатывается, но без инженерных сетей. Так, вблизи с. Луговое в 2011г. сформировано около 2000 земельных участков на площади 527,8 га. Из-за отсутствия инженерных сетей только незначительную часть участков население приняло под застройку. Такая не комплексность вопроса бесплатного предоставления земельных участков имеет многие негативные последствия, включая создания технических и экономических проблем строительства в будущем подземных инженерных сетей в застроенной территории.

Следует отметить также, что в округе «г. Ульяновск» проживает 1640 многодетных семей, имеющих трёх и более детей, из которых 1480 семей на 01.01.2013г. обратилась с заявлениями о предоставлении им бесплатно земельных участков. Фактически в 2012 году только 217 семей получили участки. По данным исполнительных органов в 2013 году планируется передать бесплатно этой категории семей только 228 участков, которые формируются в настоящее время.

Главная трудность состоит в том, что Администрация округа не имеет в своё бюджете средств на:

- инженерную подготовку новых территорий перед предоставлением земельных участков под застройку;
- регистрацию права собственности на инженерные коммуникации в застроенной части города;
- разработку проектов планировки кварталов и других планировочных структур, которые должны развивать генеральный план округа и являться основой для межевания земельных участков и развития строительства.

Важным остаётся повышение качества градостроительной документации и квалификации специалистов органов системы управления. Например, разработанный и утверждённый в 2007 г. Генеральный план города не ориентирован на социально-экономическое развитие городского округа, на перспективные изменения экономики общества в целом. Это проявилось в том, что Генеральным планом в центральной части города размеры улиц и проездов сохранились и уже сейчас стали трудно проезжаемыми. Центральный квартал ограниченный ул. Гончарова, К. Маркса, 2-ой переулок Мира и Красноармейская превращён в «каменные джунгли», в котором нет зелёных насаждений, авто-

мобильных парковок и пешеходных тротуаров.

Конечно, в Генеральный план можно и нужно вносить изменения, но специалисты в сфере градостроительной деятельности не проявляют инициативы, выдают градостроительные планы и разрешения на строительство объектов с учётом границ земельных участков, сложившихся ещё в прошлом веке. Между тем, органы муниципальной власти имеют, но не используют полномочия по выкупу земельных участков для общественных нужд (расширение улиц и др.), а специалисты в области градостроительства не вносят изменений в генеральный план округа, не предвидят последствий уплотнённой застройки особенно центральной части без учёта прогноза развития научно – технического прогресса общества в целом, и возможных его последствий для городского округа.

В области земельных отношений в границах городского округа также накопилось много не решенных вопросов. Одним из них является не исполнение органами местного самоуправления принимаемых решений по использованию земель. Так, в 1993 году было принято решение вынести садовые участки с Волжского косогора, который подвержен оползням. Садоводы на косогоре рыхлят землю, усиливая оползневые явления; применяют химикаты при обработке насаждений, которые затем скатываются в Волгу и загрязняют её воды и т.д. Это Решение до настоящего времени не выполнено, косогор разрушается, что ставит под угрозу крупные социальные объекты.

Использование земельных участков примыкающих непосредственно к уезу воды в р. Свияга влево и вправо от Пукарёвского моста представляет собой экологическую угрозу. Река засоряется жителями не только мусором, но и жидкими бытовыми отходами. По нормативам эти земельные участки входят в водоохранную зону реки и их использование должно быть ограничено или прекращено (возможно выносом за пределы зоны). Однако вопреки нормам водоохранная зона здесь установлена с учётом осуществлённой застройки, что является грубейшим нарушением законодательства, но и удобным решением для Администрации, не требующим дополнительных средств и затрат.

Проведённый анализ применения правовых актов по управлению земельными ресурсами и осуществлению градостроительной деятельности выявил ряд других фактов, требующих устранения путём совершенствования законодательных актов, повышения ответственности органов системы управления и её специалистов, а также повышения квалификации, как исполнительного состава, так и руководящих работников, включая работников Администрации города.

#### **Библиографический список:**

- 1.Земельный кодекс РФ. ЭКСМО., М., 2012
- 2.Градостроительный кодекс РФ. ЭКСМО, М., 2012
3. Положение о Комитете по управлению городским имуществом и земельными ресурсами мэрии города Ульяновска, утверждённое Решением Ульяновской городской думы от 28 04 2010 г. № 34.
4. Положение о Комитете архитектуры и градостроительства мэрии города Ульяновска, утверждённое Решением Ульяновской городской думы

## SOME QUESTIONS OF MANAGEMENT BY EARTH OF MUNICIPAL DISTRICT

V. N. Grechikhin, M. Novikova

**Keywords:** *Town-planning documentation, Project of planning of territory, Project of межевания of territory, Town-planning activity.*

*Adjusting of the landed relations and town-planning activity in municipal neighbourhoods was considerably complicated in connection with the territorial planning, that is limited to zoning, but not completed by a plan documentation. Межевание of lot lands is sent only to registration of rights on them. Burdens and limitations of rights do not register oneself on lot lands. The grant of lot lands is practiced on an engineer not prepared*

УДК 332

## ПРАВОВЫЕ ОСНОВЫ ПРОГНОЗИРОВАНИЯ И ПЛАНИРОВАНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ РЕСУРСОВ

В.Н. Гречихин – кандидат экономических наук, доцент  
ФГБОУ ВПО «Ульяновская гсха им. П.А.Столыпина»  
Тел. 8(8422)43 00 08, zem-kafedra44@yandex.ru

**Ключевые слова:** *Прогнозы, Программы, Генеральные схемы, Планы социально-экономического развития, Схемы землеустройства и территориального планирования.*

*В работе рассмотрены прогнозирование и планирования использования земель как функция государства, подтверждённая Законом. Несмотря на это прогнозы использования земель не разрабатывается, что сказывается на эффективности осуществляемых мероприятий по социально – экономическому развитию территорий.*

В 40 и 50-ые годы прошлого столетия землеустройство показало свою необходимость как мероприятия по социально-экономическому развитию, как «проводник» научно-технического прогресса. Поэтому оно оказалось востребованным районной планировке, особенно сельскохозяйственной, развитие работ по которой началось с 60-ых годов. Проекты (Схемы) районной сельскохозяйственной планировки разрабатывались на территорию административного района и состояли из двух частей: первая - объекты капитального строительства и инженерной инфраструктуры и вторая – использование земельных ресурсов и развитие сельскохозяйственного производства. В первую очередь разрабатывалась вторая часть, а затем, используя показатель на перспективу по трудовым ресурсам, объёмам производства и переработки сельскохозяйственной продукции и другие показатели, на территории района размещались крупные объекты капитального строительства, дорожная сеть, инженерные коммуникации и все элементы, необходимые