(cc) BY

Копейкин Иван Алексеевич
исследователь научной мысли
г. Москва

ГОСУДАРСТВЕННОЕ УПРАВЛЕНИЕ В СФЕРЕ ЗАСТРОЙКИ ТЕРРИТОРИИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Аннотация: *в данной статье рассматривается государственное управление в сфере застройки территории Российской Федерации. Автор приходит к выводу, что правила землепользования и застройки являются важнейшим документом, в рамках которого осуществляется использование земельного участка в соответствии с видами разрешенного использования.*

Ключевые слова: *государственное управление, сфера застройки, Российская Федерация, территория Российской Федерации.*

Актуальность темы. Государственное управление в сфере застройки территорий является ключевым элементом единой системы градостроительной деятельности в Российской Федерации, однако в настоящее время можно говорить о том, что данное управление может рассматриваться с двух позиций.

Первая позиция заключается в том, что государственное управление в сфере застройки территорий начинается еще при проектировании социально-экономического развития территории, основные этапы которого формируются в генеральном плане. Вторая позиция подразумевает, что государственное управление в сфере застройки территорий осуществляется при непосредственно самом процессе застройки с учетом объектов землепользования и зонированием территории и охраны природной среды и культурного наследия. Основной целью государственного управления в сфере застройки территорий, является обеспечение комфортабельных условий жизнедеятельности населения и жителей территории поэтому изучение вопросов застройки территории является актуальной темой исследования.

Законодательной и методической основой для государственное управление в сфере застройки территорий является Градостроительный кодекс Российской

Федерации определяющий, что градостроительная деятельность должна осуществляться с учетом интереса граждан, общественных и государственных интересов, а также национальных, историко-культурных, экологических.

Методологическая основа исследования. При написании магистерской диссертации использовались методы формальной логики, такие как наблюдение, измерение, сравнение, анализ, идеализация, проблематизация, объяснение.

Информационная база исследования. Информационной базой исследования выступают труды и работы российских авторов, исследующих вопросы государственного управления в сфере застройки территорий, Федеральные законы и подзаконные акты, информацию из сети интернет.

Недостаточная проработанность вопросов связанных с определением критериев результативности, а также методических аспектов государственного управления в сфере застройки территорий, что определило актуальность исследования вопросов государственного управления в сфере застройки территорий для их дальнейшего совершенствования.

Объект и предмет исследования. Объектом исследования в магистерской диссертации выступает процедура государственное управление в сфере застройки территорий.

Предметом исследования является деятельность, направленная на совершенствование процедур государственного управления в сфере застройки территорий.

Цели и задачи исследования. Целью магистерской диссертации является совершенствование отдельных аспектов государственного управления в сфере застройки территорий в Российской Федерации.

Поставленная цель определила необходимость выполнения следующих задач:

– изучение теоретического положения государственного управления в сфере застройки территорий Российской Федерации;

– изучение порядка подготовки и утверждения планов застройки территорий в Российской Федерации;

– разработка предложений по совершенствованию государственного управления в сфере застройки территорий в Российской Федерации.

Для комфортного проживания на определенной территории требуется наличие удобной и эффективно размещенной инфраструктуры, поэтому для получения высоких социально-экономических показателей развития территории необходимо осуществлять грамотное управление процессом ее застройки. В свою очередь застройка территории подразумевает использование земельных ресурсов на которых будут возводиться здания и сооружения, поэтому процесс застройки и связанный с ним процесс землепользования серьезным образом регламентирован различными законодательными актами и правилами и управляется государственными органами.

Перед тем как рассмотреть основные методы и правила землепользования и застройки рассмотрим, что подразумевают под собой понятия «землепользование» и «застройка» [1].

Под землепользованием следует понимать форму распоряжения землей с целью извлечения из земли полезных свойств или дохода путем свободного хозяйствования, рациональной организации территории, защиты земель от процессов разрушения и загрязнения, использования имеющихся на участке общераспространенных полезных ископаемых.

Землепользование – особая сфера хозяйственной деятельности, включающая учет и оценку земель, определение эффективных форм земельной собственности, управление развитием земельных отношений и использованием земель для хозяйственных целей.

Землепользование представляет собой свод правил и законов, направленных на правомерное использование земли, как в качестве средства производства, так и в качестве природного, рекреационного и иного ресурса.

В правовом поле землепользование представляет собой одну из юридических форм использования земли главным образом в целях, не связанных с сельскохозяйственным производством. Землепользователи имеют в отношении

земли более узкий круг прав по сравнению с собственниками земельных участков и землевладельцами.

Исходя из рассмотренных определений можно сделать вывод, что под землепользованием следует понимать процедуру использования определенного участка земли по его целевому назначению, которое определяется в рамках правового поля, определяемого в соответствии с законодательными актами российской федерации.

Застройка территории представляет собой комплексное освоение территорий и включает в себя выполнение инженерных изысканий, подготовку проекта планировки и проекта межевания территории, выполнение работ по обустройству территории посредством строительства объектов инженерной инфраструктуры и проведения благоустройства, осуществление жилищного и иного строительства [2].

Застроенная территория представляет собой территорию на которой имеются существующие или строящиеся, а также предусмотрены намечаемые к строительству здания и сооружения, учитываемые при планово-высотном размещении транспортных коммуникаций и имеющие с ним общую систему поверхностного водоотвода и благоустройства.

Таким образом можно сделать вывод что землепользование и застройка предполагает целевое и разрешённое использование земельных участков, то есть использование в соответствии с целью изначального или происшедшего создания земельного участка.

Разрешённое использование определяется на основе зонирования земель внутри каждой конкретной категории. Зонированием территорий муниципальных образований (градостроительным зонированием) определяются границы территориальных зон и устанавливаются градостроительные регламенты (виды разрешённых использований земельных участков).

Экономические отношения в области землепользования и застройки являются результатом земельной политики, а также интересов как федеральных, региональных и частных землепользователей в отношении отдельных территорий [3].

При этом интересы совпадают далеко не всегда, а главным критерием эффективности земельной политики является рост благосостояния общества, достигаемый на основе разумного компромисса интересов всех сторон. Именно поэтому применяются различные методы и правила землепользования и застройки в рамках государственного регулирования.

В общем виде механизм землепользования и застройки территории осуществляется посредством разработки, согласования, утверждения, внесения изменений и дополнений, а также обеспечения исполнения требований градостроительной документации, поэтому автором выделил два основных метода которые используются при землепользовании и застройки территории:

– метод нормативно-административного регулирования;

– метод экономического регулирования.

Метод административно-нормативного регулирования представляет собой метод, который основывается на нормах земельного, градостроительного, природоохранного и природо-ресурсного права. Данный метод является одним из составных элементов правового воздействия, которое включает в себя не только целенаправленную деятельность по упорядочиванию общественных отношений, но и косвенное воздействие правовых средств и методов на субъекты непосредственно не подпадающих под правовое регулирование.

В рамках административно-нормативного регулирования лежит деление земель на категории, отвечающие их целевому назначению. Это деление служит определению специфических правовых режимов охраны и использования земель каждой категории. Всего выделяют восемь основных категорий земель (земли сельскохозяйственного назначения, земли поселений, земли промышленности, транспорта и связи, земли особо охраняемых территорий, земли лесного фонда, водного фонда, земли запаса) [4].

Для каждой категории определены правовые особенности их использования. Они изложены в соответствующих статьях Земельного кодекса. В рамках каждой отдельной категории могут устанавливаться виды разрешенного использования земель.

В основном это касается земель поселений. Для особо ценных для общества категорий земель, которыми признаются земли лесного фонда и сельскохозяйственного назначения, устанавливается специальная процедура перевода земель из этой категории в другую, то есть процедура изменения целевого назначения земли или вида ее разрешенного использования.

Вторым методом выступает метод экономического регулирования, в рамках которого землепользование и застройка осуществляется с использование механизма торгов или тендеров. При использовании данного метода проект землепользования и застройки на определенной территории определяется в рамках аукциона или конкурса, на котором каждый участник предлагает свой проект будущей застройки и тот, кто предлагает наиболее эффективное использование данной территории получает права на осуществление застройки на данном участке.

Рассмотрев понятия и методы землепользования и застройки территории можно сделать вывод, что данный процесс регулируется государством посредством законодательства и направлено на обеспечение устойчивого развития территории.

Одним из наиболее важных моментов в сфере землепользования и застройки территории являются привила землепользования и застройки.

Правила землепользования и застройки формируются органами местного самоуправления и представляются в виде документа градостроительного зонирования. Утверждение правил землепользования и застройки осуществляется нормативно-правовыми актами органов местного самоуправления, нормативными актами субъектов РФ и.т.д.

Основанием для разработки правил землепользования и застройки является:

– генеральный план;

– документации по планировке территории (проектов планировки, проектов межевания, градостроительных планов земельных участков).

Таким образом, правила землепользования и застройки представляют собой нормативно-правовой акт, который принимается в соответствии с законодательством, а именно с учетом:

– Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ»;

– Градостроительного кодекса [5];

– Земельного кодекса [6];

– другими нормативными и инструктивно-методическими документами федерального и регионального уровней [7];

– а также при учете различных положений, актов и документов, определяющих основные направления социально-экономического и градостроительного развития.

Основным назначением правил землепользования и застройки является создание условий для устойчивого развития территории на основе Генерального плана сельского, охраны окружающей среды и сохранения объектов культурного наследия на территории.

В рамках Градостроительного кодекса [8]– «правила землепользования и застройки» формируют правовые условия для планировки территорий, соблюдения законных прав и интересов физических и юридических лиц (правообладателей) земельных участков для регулирования отношений возникающих по поводу землепользования и застройки, обеспечения информации касающейся использования земельных участков и объектах строительства на данной территории.

В последние годы отдельные территории являются привлекательными для инвесторов, поэтому правила землепользования и застройки направлены на создание условий для привлечения инвестиций для эффективного использования земельных участков в рамках видов разрешённого использования.

Исходя из рассмотренного можно сделать вывод, что правила землепользования и застройки устанавливают рамки государственного управления и определяют основные направления правового зонирования территории по видам разрешенного использования земельных участков, иных объектов недвижимости.

В рамках правил землепользования и застройки определяется:

– порядок межевания территории;

– предоставления прав на земельные участки;

– градостроительное обоснование в рамках изъятия земельных участков;

– процедуру согласования проектной документации;

– предоставление разрешений на строительство и реконструкцию;

– осуществление контроля за различными изменениями в области строительства, объектов недвижимости;

– обеспечение открытости данных о производимых на территории застройки и процедур землепользования.

Таким образом, можно сделать вывод, что правила землепользования и застройки являются важнейшим документом, в рамках которого, осуществляется использование земельного участка в соответствии с видами разрешенного использования, установленными, с учетом ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации. Кроме того, правила определяют основные моменты в рамках создания зданий, строений, сооружений (в том числе на месте сносимых объектов капитального строительства).

Список литературы

1. Хмелева Г.А. Региональное управление и территориальное планирование: Учеб. пособие / Г.А. Хмелева, В.К. Семенычев. – М.: Инфра-М, 2015. – С. 120.

2. Тарасова Л. Г. Градостроительное планирование и регулирование развития крупных городов с учетом действия процессов самоорганизации: Автореф. дис. ... д-ра архитектуры: 05.23.22 / Л.Г. Тарасова. – Саратов, 2010. – С. 17.

3. Региональное управление и территориальное планирование: Учеб.-метод. пособие / В. К. Крутиков [и др.]; Ин-т упр., бизнеса и технологий. – Калуга: Ваш домъ, 2015. – С. 96.

4. Мищеряков Е.С. Совершенствование организационно-методического обеспечения территориального планирования как фактора социально-экономического развития регионов: Автореф. дис. ... канд. экон. наук: 21026 / Е.С. Мищеряков. – СПб., 2012. – С. 8.

5. Градостроительный кодекс Российской Федерации. Федеральный закон «Об архитектурной деятельности в Российской Федерации»: по сост. на 2015 г.: с коммент. к последним изм. / сост. А.А. Кельцева, С.Е. Прыгунов. – М.: Эксмо, 2015. – С. 7.

6. Земельный кодекс российской Федерации. Текст с изменениями и дополнениями на 15 января 2015 г. – М.: Эксмо, 2015. – С. 30.

7. Федеральный закон «Об общих принципах организации местного самоуправления в российской федерации» от 06.10.2003 №131-ФЗ (действующая редакция от 29.06.2015).

8. Градостроительный кодекс Российской Федерации. Федеральный закон «Об архитектурной деятельности в Российской Федерации»: по сост. на 2015 г.: с коммент. к последним изм. / сост. А.А. Кельцева, С.Е. Прыгунов. – М.: Эксмо, 2015. – С. 30.

9. Градостроительный кодекс Российской Федерации. Федеральный закон «Об архитектурной деятельности в Российской Федерации»: по сост. на 2015 г.: с коммент. к последним изм. / сост. А.А. Кельцева, С.Е. Прыгунов. – М.: Эксмо, 2015. – С. 30.