(cc) BY

Гладыш Илья Александрович
студент
Старооскольский филиал ФГАОУ ВО «Белгородский государственный национальный исследовательский университет»
г. Старый Оскол, Белгородская область

К ВОПРОСУ О РАЦИОНАЛЬНОМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ И ОХРАНЕ ГОРОДСКИХ ЗЕМЕЛЬ

Аннотация*: в статье рассмотрены инструменты территориального планирования и развития городских территорий в рамках рационального использования и охраны земель. Использованы общенаучный и монографический методы. Выделены основные факторы, требующие учета при разработке документов по развитию городских территорий.*

Ключевые слова*: управление земельными ресурсами, рациональное использование, охрана земель.*

Изучение современных тенденций, методов, технологий и приоритетных направлений деятельности многих развитых стран показывает исключительную важность и необходимость комплексного подхода к планированию, рациональному использованию их главного богатства – земли [4]. Это обуславливается снижением уровня стабильности экосистем, ростом городов и инфраструктуры, использование малоплодородных земель.

Вертикальная система управления земельным фондом делится на отдельные уровни с присущими им полномочиями: федеральный, региональный, муниципальный. К государственному уровню относятся федеральный и региональный, к местному – муниципальный.

Как отмечает М.Р. Гайтамирова – управление земельными ресурсами муниципального образования связано с использованием органами муниципальной власти организационно-экономического механизма воздействия на деятельность хозяйствования субъектов права путем установления определенных правил владения, пользования и распоряжениями земельными ресурсами [1].

Content is licensed under the Creative Commons Attribution 4.0 license (CC-BY 4.0)

Полномочия муниципальных образований в сфере управления земельно-имущественным комплексом включают:

– определение размеров арендной платы за земли, находящиеся в муниципальной собственности, проведение торгов по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков;

– осуществление деятельности по муниципальному земельному контролю;

– осуществление мероприятий по территориальному планированию на уровне муниципальных образований;

– планирование и реализация целевых программ по оптимизации использования земель внутри муниципальных образований;

– земельное налогообложение [3].

Права и обязанности в области охраны земель распространяются на всех участников земельных отношений – как на лиц, обладающих правами на земельные участки, так и на граждан и юридических лиц, ввиду специализации, профессиональных обязанностей или должностного положения, осуществляющих деятельность по охране земель. При этом собственники, пользователи, в том числе арендаторы и владельцы, земельных участков должны осуществлять действия по охране земель.

Вопросы рационального использования и охраны земель решаются в рамках территориального планирования. И.В. Донская определяет территориальное планирование как процесс принятия решений, направленных на реализацию экономических, социальных, культурных и экологических задач, посредством развития пространственного видения, стратегий и планов на урбанизированные территории. Планирование – это инструмент для изменения городов с целью их экономического роста, повышения занятости населения и удовлетворения его потребностей [2].

Комплексное устойчивое развитие территории – это правовой инструмент, который направлен на создание благоприятных условий проживания граждан, обновление среды жизнедеятельности и территорий общего пользования поселений, городских округов. Задачей этого режима согласно градостроительного

Содержимое доступно по лицензии Creative Commons Attribution 4.0 license (CC-BY 4.0)

кодексу является устойчивое и планомерное развитие соответствующей территории, исключение градостроительных ошибок, преобразование раздробленности территории, создание единой концепции и привлечение инвестиций. На практике данный режим применяется как для реновации существующей застройки – бывших промышленных зон, так и нового строительства на свободных территориях.

В настоящее время метод интенсификации является основным направлением для развития городов. Он выражается в повышении плотности застройки и совершенствовании архитектурно-планировочных приемов и решений. При этом стимулируется бережное использование и охрана земли правообладателями.

Н.П. Шалдуновой предлагается осуществлять выдел земельных долей, находящихся в муниципальной собственности для решения муниципальных вопросов по развитию территорий, обозначенных в схемах территориального развития. Идея выражается в формировании инвестиционных площадок: для расширения границ населенных пунктов, для развития садоводства и огородничества, для формирования участков под объекты рекреации и отдыха из земель сельскохозяйственного назначения, но не из сельскохозяйственных угодий, для развития малых форм предпринимательства, личного подсобного хозяйства, для развития инженерной инфраструктуры, для сельскохозяйственного производства.

При формировании инвестиционных площадок для сельскохозяйственного производства учитываются интересы сельскохозяйственных товаропроизводителей. Земельный участок инвестиционной площадки не должен иметь чересполосицу, дальноземелье, вклинивание, вкрапливание других земельных участков. Расположение площадки планируется на минимальном расстоянии от основного хозяйственного центра сельскохозяйственного предприятия. Создание земельного участка инвестиционной площадки происходит в законном порядке с утверждением проекта межевания, выполнением кадастровых работ, закрепление границ на местности и государственной регистрации прав [5].

Content is licensed under the Creative Commons Attribution 4.0 license (CC-BY 4.0)

По нашему мнению, метод интенсификации при развитии городских территорий должен использоваться с учетом следующих факторов:

– после глубокого анализа сложившейся системы землепользования;

– с учетом функциональных зон, выделенных в градостроительных планах на базе современных тенденций развития города;

– с использованием передового опыта градостроительной практики.

Список литературы

1. Гайтамирова М.Р. Управление земельными ресурсами МО: субъектно-объектный аспект / М.Р. Гайтамирова // Вестник экспертного совета. – 2016. – №2 (5). – С.50–53.

2. Донская И.В. Планировка территории муниципальных образований / И.В. Донская // Проблемы науки. – 2018. – №7 (31). – С. 109–110.

3. Иванова Н.А. О подготовке и обосновании предложений по управлению земельно-имущественным комплексом в муниципальном образовании на основе материалов территориального планирования / Н.А. Иванова // Вестник МГОУ. – 2020. – №2. – С. 45–50.

4. Комов Н.В. Комплексный подход к планированию и рациональному использованию земельных ресурсов / Н.В. Комов // Экономика и экология территориальных образований. – 2018. – №1 (4). – С. 6–19.

5. Шалдунова Н.П. Рациональное использование земель сельскохозяйственного назначения: состояние, проблемы, решения / Н.П. Шалдунова // Пермский аграрный вестник. – 2013. – №3 (3). – С. 49–54.

Содержимое доступно по лицензии Creative Commons Attribution 4.0 license (CC-BY 4.0)