

DOI: 10.12737/22904

*Затолокина Н.М., канд. геог. наук, доц.,
Кононова О.Ю., асс.*

Белгородский государственный технологический университет им. В.Г. Шухова

ОСОБЕННОСТИ УСТАНОВЛЕНИЯ И ИЗМЕНЕНИЯ ГОРОДСКОЙ ЧЕРТЫ И АНАЛИЗ ЗЕМЕЛЬНО-ХОЗЯЙСТВЕННОГО УСТРОЙСТВА ТЕРРИТОРИИ Г. СТАРЫЙ ОСКОЛ

nm-zatolokina@yandex.ru

В связи с разработкой проекта Федерального закона, в рамках которого с 1 января 2018 года планируется установить запрет на любое распоряжение земельными участками, в отношении которых в государственном кадастре недвижимости отсутствуют сведения о местоположении границ, вопрос кадастровых работ в массовом порядке на территории одного или нескольких элементов планировочной структуры населенного пункта, а также на территории садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений граждан. Законопроект разработан в целях выполнения плана мероприятий по повышению качества государственных услуг в сфере государственного кадастрового учета недвижимого имущества и государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, утвержденного распоряжением Правительства РФ от 01.12.2012 г. № 2236-р. Поэтому в работе были изучены и предложены пути оптимизации работ по установлению и изменению городской черты на примере города Старый Оскол, дана обширная характеристика объекта исследования, изучены и проанализированы правила землепользования и застройки территории исследования, рассмотрены данные Государственного кадастра недвижимости и показана оптимальная работа с ними.

Ключевые слова: *земельные участки, государственный кадастровый учет, городская черта, правила землепользования и застройки, территория исследования.*

Граница (черта) населенного пункта это внешняя граница земель населенных пунктов, которая отделяет их от других категорий земель. Установление границ земель населенных пунктов производится с целью передачи этих земель в ведение муниципального образования и обеспечение им возможности осуществлять свои полномочия в области регулирования земельных отношений в пределах компетенции, определенной ЗК РФ, законодательными актами, регулирующими земельные отношения в РФ.

Основные аспекты установления или изменения границ населенных пунктов осуществляются:

- путем утверждения или изменения генерального плана городского округа, поселения, отображающего границы населенных пунктов, расположенных в границах соответствующего муниципального образования [1];

- путем утверждения или изменения схемы территориального планирования муниципального района, отображающей границы сельских населенных пунктов, расположенных за пределами границ поселений;

- до 1 января 2010 года установление (изменение) границ населенных пунктов осуществляется на основании части 4 статьи 4.1 Закона орган государственной власти РФ, орган государственной власти субъекта РФ, орган местного самоуправления, физическое или юридическое

лицо, заинтересованные во включении земельного участка в границы населенного пункта либо в исключении земельного участка из границ населенного пункта, направляет в орган местного самоуправления городского округа или поселения, на территориях которых находится населенный пункт, а в случае, если земельный участок расположен на межселенной территории, в орган местного самоуправления муниципального района мотивированное заявление о включении земельного участка в границы населенного пункта либо об исключении земельного участка из границ населенного пункта и об установлении или об изменении вида разрешенного использования земельного участка [2].

Согласно ст. 1 Федерального закона от 18.06.2001 г. № 78-ФЗ «О землеустройстве» (далее - Закон о землеустройстве) территории населенных пунктов являются объектами землеустройства. Основные основания по установлению границ населенных пунктов, как одна из составляющих работ по землеустройству [3].

Согласно приказу Минэкономразвития РФ от 3 июня 2011 г. N 267 описание местоположения границ осуществляется с использованием сведений ГКН, документов территориального планирования, правил землепользования и застройки, документов государственного фонда данных, сведений и документов государственных картографо-геодезических фондов и иных.

В результате описания местоположения границ составляется карта (план) объекта землеустройства. Оформляется в виде бумажного и (или) электронного документа в порядке, установленном ПП РФ от 30 июля 2009 г. №621. Карта (план) составляется на территорию, не превышающую одного кадастрового округа. Текстовое описание местоположения границы объекта землеустройства включается в состав карты (плана) объекта землеустройства в графу "Описание прохождения части границ" реквизита "Сведения о частях границ объекта землеустройства" раздела "Сведения о местоположении границ объекта землеустройства".

Работы по кадастровому делению Белгородского кадастрового округа были выполнены в соответствии с требованиями постановления Правительства Российской Федерации от 06.09.2000 № 660 «Об утверждении Правил кадастрового деления территории Российской Федерации и Правил присвоения кадастровых номеров земельным участкам», положениями Приказа Росземкадастра от 14.05.2001г. № П/89 «О кадастровом делении территории Российской Федерации», письма Росземкадастра от 19.03.2001 № ВК-122 «О требованиях к кадастровому делению».

В составе области 21 административный район, 6 городов областного подчинения, 4 города районного подчинения, 20 посёлков городского типа, 1577 сельских населённых пунктов, объединённых в 335 сельских администраций. Согласно данным Росреестра по Белгородской области установлено 98 границ муниципальных образований и населённых пунктов в 28 районах области (рис.1).



Рис.1. Кадастровое деление Старооскольского городского округа Белгородской области

Муниципальное образование - Старооскольский городской округ Белгородской области - наделено статусом городского округа зако-

ном Белгородской области от 7 сентября 2007 года № 138 "Об объединении поселений, входящих в состав муниципального района "Город Старый Оскол и Старооскольский район", и наделении вновь образованного муниципального образования статусом городского округа[4].

Географическое положение. Город Старый Оскол расположен в южной части Среднерусской возвышенности, на берегах реки Оскол и ее правого притока - реки Осколец, в 156 км от Белгорода. Округ расположен на севере Белгородской области. Территорию городского округа составляют все земли, входящие в состав города Старый Оскол и сельских населённых пунктов, в том числе рекреационные земли, земли, необходимые для развития городского округа, и другие земли в границах городского округа независимо от форм собственности и целевого назначения [5].

Генеральный план Старооскольского городского округа. Утверждён решением Совета депутатов Старооскольского городского округа от 29 декабря 2009 года № 391 (рис.2).

Генеральный план является основным градостроительным документом, определяющим в интересах населения и государства условия формирования среды жизнедеятельности, направления и границы развития территорий городских и сельских поселений, зонирование территорий, развитие инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, градостроительные требования к сохранению объектов историко-культурного наследия и особо охраняемых природных территорий, экологическому и санитарному благополучию [6].

В генеральном плане городского или сельского поселения определяются:

- основные направления развития территории поселения с учетом особенностей социально-экономического развития, природно-климатических условий, численности населения городского или сельского поселения;
- зоны различного функционального назначения и ограничения на использование территорий указанных зон;
- меры по защите территории городского или сельского поселения от воздействия чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, развитию инженерной, транспортной и социальной инфраструктур;
- соотношение застроенной и незастроенной территории городского или сельского поселения;
- территории резерва для развития городского или сельского поселения;
- иные меры по развитию территории городского или сельского поселения.

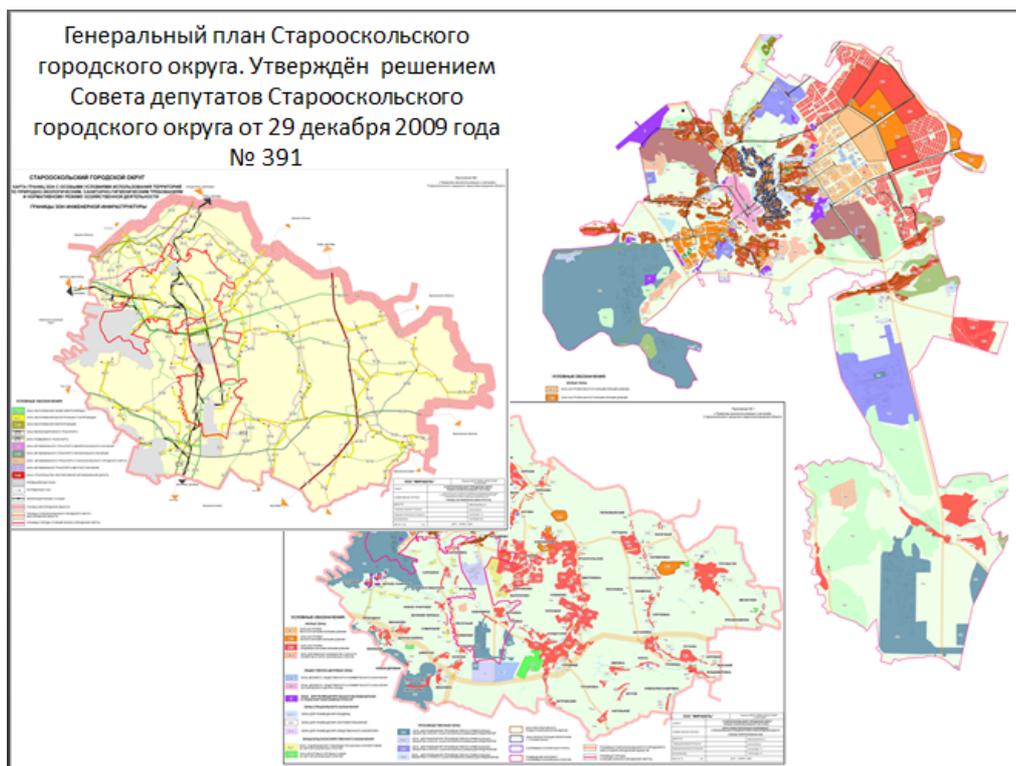


Рис. 2. Генеральный план Старооскольского городского округа

В генеральных планах городских и сельских поселений содержится информация об установлении границ поселений, а также об обеспечении ресурсами в целях комплексного развития территорий поселений [7].

Согласно приказу Минэкономразвития РФ от 3 июня 2011 г. N 267 "Об утверждении порядка описания местоположения границ объектов землеустройства", описание местоположения границ осуществляется с использованием сведений ГКН, документов территориального планирования, правил землепользования и застройки, документов государственного фонда данных, сведений и документов государственных картографо-геодезических фондов и иных. Местоположение границ устанавливается посредством определения плоских прямоугольных координат характерных точек границ объекта землеустройства в установленной для ГКН системе координат. Выбор метода определения координат характерных точек границ объектов землеустройства (геодезический метод; метод спутниковых геодезических измерений; фотограмметрический метод; картометрический метод, аналитический метод) осуществляется в зависимости от нормативной точности определения координат характерных точек границ объектов землеустройства. Если характерная точка границ совпадает с точкой границы учтенного земельного участка, то принимаются координаты учтенной (есть исключения) [8].

При описании местоположения административных границ дополнительно составляется текстовое описание местоположения административной границы относительно природных и созданных трудом человека объектов (базисов). Количество точек, в которых изменяется текстовое описание местоположения границ объекта землеустройства, и количество характерных точек границ может не совпадать [9].

Согласно данным государственного кадастра недвижимости по Белгородской области на март 2016 г. граница город Старый Оскол Старооскольского городского округа Белгородской области установлены и внесены в базу ГКН. Ее описательная часть установлена Законом области Об установлении границ муниципальных образований и наделении их статусом городского, сельского поселения, городского округа, муниципального района от 20 декабря 2004 года N 159.

Изменение границ городского округа осуществляется законом Белгородской области по инициативе населения, органов местного самоуправления, органов государственной власти Белгородской области, федеральных органов государственной власти в соответствии с Федеральным законом от 6 октября 2003 года N 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации" [10].

Таким образом, результатом работы был изучен механизм по установлению и изменению городской черты на примере города Старый

Оскол, дана обширная характеристика объекта исследования, изучены и проанализированы правила землепользования и застройки территории исследования, рассмотрены данные ГКН и показана оптимальная работа с ними.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Затолокина Н.М., Васильчикова М.А., Кутник В.В., Новиков Е.С., Харченко Т.В. Перспективы развития сельских территорий Белгородского района Белгородской области/ Международный независимый институт Математики и Систем «МиС», XV Международная научно-практическая конференция «Актуальные вопросы развития инновационной деятельности в новом тысячелетии». 2015. Новосибирск. №4(15).2015. С.79–84.
2. Затолокина Н.М. Особенности использования и развития земель в приграничной зоне (на примере Белгородского района Белгородской области)//Научные Ведомости НИУ "БелГУ". 2014. № 10. С.174.
3. О землеустройстве: Федеральный закон от 18.06.2001 № 78-ФЗ // ИПС «Консультант-Плюс» [Электронный ресурс] – URL: <http://www.consultant.ru>
4. Официальный сайт администрации Старооскольского городского округа [Электронный ресурс]. - URL: <http://oskolregion.ru>.
5. Официальный сайт федеральной службы государственной статистики [Электронный ресурс]. -URL: <http://www.gks.ru>.
6. Кузнецов И.С. Теоретические и практические проблемы изменения целевого назначения и видов разрешенного использования земельных участков // Бюллетень нотариальной практики. 2011. № 1. С. 56–61.
7. Потаев Г.А. Градостроительство. Теория и практика: учеб. пособие для студентов вузов. Москва: Форум: ИНФРА-М, 2014. 432 с.
8. Шмидт И.В., Царенко А.А. Прогнозирование и планировка территории населённых пунктов с основами кадастра. С.: Вузовское образование. 2014. С. 474.
9. Чешев А.С., Вальков В.Ф. Основы землепользования и землеустройства : учебник для вузов Изд. 2-е, доп., перераб. Ростов: МарТ. 2012. 544 с.
10. Болкунова Н.Н. Территориальное планирование в системе градостроительного и землеустроительного проектирования муниципальных районов центрального Черноземья РФ: монография. Воронеж: ФГОУ ВПО Воронежский ГАУ. 2010. С. 194.

Zatolokina N.M., Kononova O.Yu.

FEATURES OF THE ESTABLISHMENT AND CHANGES OF URBAN FEATURES AND ANALYSIS OF LAND AND ECONOMIC AREA OF STARY OSKOL CITY

In connection with the development of the draft Federal Law, within which it is planned to establish a ban on the disposal of any land to January 1, 2018, for which in the State Real Estate Cadastre is no information about the location of boundaries, the issue of cadastral works in large numbers in the territory of one or more elements of the planning of the settlement structure, as well as on the territory of the horticultural, gardening and dacha non-profit associations of citizens. The bill is designed to implement an action plan to improve the quality of public services in the field of state cadastral registration of real estate and state registration of rights to immovable property and transactions with it, approved by Decree of the RF Government of 01.12.2012, № 2236-p. Therefore, the work was studied and suggested ways of optimization of works for establishment and change of urban features on the example of the Stary Oskol city, given an extensive description of the research object, studied and analyzed land use and development area studies, reviewed the data of State Real Estate Cadastre and shows the optimum work with them.

Key words: *land, state cadastral registration, city limits, rules of land use and development, study area.*

Затолокина Наталья Михайловна, кандидат географических наук, доцент кафедры городского кадастра и инженерных изысканий.

Белгородский государственный технологический университет им. В.Г. Шухова.

Адрес: Россия, 308012, Белгород, ул. Костюкова, д. 46.

E-mail: nm-zatolokina@yandex.ru.

Кононова Оксана Юрьевна, ассистент кафедры городского кадастра и инженерных изысканий.

Белгородский государственный технологический университет им. В.Г. Шухова.

Адрес: Россия, 308012, Белгород, ул. Костюкова, д. 46.

E-mail: oksana171289@mail.ru