

УДК 347.235.1

***ПРОБЛЕМЫ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ В ГОРОДСКОЙ ЧЕРТЕ***

***Никулина А.А.***

*магистрант кафедры «Землеустройство и кадастры»*

*Пензенский государственный университет архитектуры и строительства*

*Пенза, Россия*

***Никулин А.А.***

*абитуриент*

*Пензенский государственный университет архитектуры и строительства*

*ведущий инженер Филиал «Мордовский» ПАО «Т Плюс»*

*Пенза, Россия*

***Хаметов Т.И.***

*профессор, доктор наук кафедры землеустройства и геодезии*

*Пензенский государственный университет архитектуры и строительства*

*Пенза, Россия*

**Аннотация:** рассмотрены некоторые проблемы землепользования в городской черте. Проанализировано существующее положение законодательных актов на основе практики проведения строительно-технической экспертизы в процессе судопроизводства. Выявлены основные проблемы существующей системы землепользования в городе и в сопутствующих законодательных актах.

**Ключевые слова:** проблемы землепользования, городская черта, управление земельными ресурсами, строительно-техническая экспертиза, законодательные акты.

***LAND TENURE PROBLEMS IN THE CITY***

***Nikulina A. A.***

*master's student of the Department "land Management and cadastres»*

*Penza state University of architecture and construction*

*Penza, Russia*

***Nikulin A. A.***

*entrant*

*Penza state University of architecture and construction*

*leading engineer of Branch "Mordovia", PJSC "T Plus»*

*Penza, Russia*

***Khametov T. I.***

*Professor, doctor of Sciences, Department of land management and geodesy*

*Penza state University of architecture and construction*

*Penza, Russia*

**Abstract:** some problems of land use in the urban area are considered. The existing situation of legislative acts on the basis of practice of carrying out construction and technical examination in the course of legal proceedings is analyzed. The main problems of the existing system of land use in the city and in the accompanying legislative acts are revealed.

**Key words:** problems of land use, urban feature, land management, construction and technical expertise, legislative acts.

Городская территория – пространство для размещения объектов промышленности, природная среда, предназначенная создать обществу благоприятные условия для существования и развития. Она образует сложный состав, в который входят земельные участки различного вида использования (жилой и общественной застройки, общего пользования, промышленной, коммерческой и коммунально-складской застройки, инженерных коммуникаций, транспорта, связи и прочее).

Состав земельных участков города является ресурсом многофункционального использования, выступая фактором, обеспечивающим

взаимосвязанность всех процессов, происходящих в городе, в том числе процессов жизнедеятельности населения.

В городе концентрируется экономический, финансовый и трудовой потенциал, чем и определяется сложность механизма управления городом. В свою очередь создание на его территории эффективной системы землепользования может обеспечить комплексное решение экологических, экономических и социально-политических проблем, тесно переплетенных между собой.

Экономический эффект рационального землепользования в городе достигается за счет распределения земельных ресурсов между различными конкурирующими вариантами землепользования с целью получения максимальной экономической отдачи от использования каждого земельного участка. Однако не всегда удается контролировать данную ситуацию по эффективному распределению земель. Наиболее наглядно это проявляется при выделении экономически выгодного земельного участка под один вид использования, а по факту землепользование осуществляется с иными целями.

Как показывает судебная практика, существует проблема использования земельных участков не по назначению: выделяется земля под один тип недвижимости (киоск), а строят другой (например, магазин). Такая практика широко распространена в городах не крупного значения и порождает цепочку других проблем, влекущих за собой длительные разбирательства и соответствующие затраты из местных бюджетов.

Незаконно возведенные постройки, в том числе стационарные или другие объекты, которые были построены на выделенном участке под временные строения, подлежат сносу.

Практика проведения судебных экспертиз показывает, что застройщики, индивидуальные предприниматели, пытаясь обосновать свои действия по возведению незаконных построек, доказывают в судебном порядке, что можно перевести свой «незаконный» объект (а по факту - капитальное строение со всеми коммуникациями) без разрушений. Этому способствует еще одна

серьезная проблема: в законодательстве отсутствует четкое понятие, которое давало бы разделение на объекты капитального и некапитального строительства.

В соответствии с Градостроительным кодексом РФ [1] *«объект капитального строительства - здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (далее - объекты незавершенного строительства), за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек».*

Таким образом, вышеуказанное определение заключается в перечислении видов объектов капитального строительства:

- 1) здания,
- 2) строения,
- 3) сооружения,
- 4) объекты незавершенного строительства.

Также существуют другие виды объектов, такие как:

- 1) временные постройки,
- 2) киоски,
- 3) навесы и другие подобные постройки.

В законодательстве не прописаны детально отличия стационарного (капитального) объекта от временных объектов, что дает возможность застройщику возводить объекты по своему усмотрению, доказывая потом, что капитальное здание является киоском, которое можно разобрать и перевезти.

Например, Арбитражный суд Пензенской области рассматривал ситуацию, когда на выделенном участке земли под установку торгового некапитального павильона было возведено капитальное строение по границам выделенного земельного участка. Итогом стало вынесение решения Арбитражным судом о самовольном строительстве капитального здания, которое подлежит сносу. Суд верно пришел к данному решению только по результатам проведенной судебной строительно-технической экспертизы.

Кроме этого, строительство здания на месте некапитального объекта было осуществлено ровно по границам земельного участка, в связи с чем не представляется возможным проводить его обслуживание, эксплуатацию. Данное землепользование по обрезу фундамента влечет за собой самовольный захват соседнего земельного участка, непосредственно примыкающего к этому фасаду. В этом случае окна помещений и наружные двери вынужденно оказываются выходящими на чужой участок.

Таким образом, анализируя все вышеизложенное, можем наблюдать, что одна проблема несоответствия законодательству влечет за собой ряд других. Следовательно, необходимо разрабатывать меры контроля, которые будут пресекать действия по возведению незаконных построек на стадии строительства. Так же в свою очередь управление земельными ресурсами города должно быть нацелено на создание правовых и экономических стимулов и правил, способствующих рациональному землепользованию, то есть необходимо вводить в законодательные акты конкретизирующие положения по раскрытию установленных терминов и определений.

#### **Библиографический список:**

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ (ред. от 28.12.2013) // Российская газета. - N 290. - 30.12.2004.;
2. Технический регламент о безопасности зданий и сооружений: федеральный закон РФ от 30 декабря 2009 г. N 384-ФЗ (ред. от 01.09.2013) // Собрание законодательства Российской Федерации. – 04.01.2010. - N 1.- Ст. 5;
3. Основы кадастра недвижимости : учебник для студ. учреждений высш. проф. образования / А.А. Варламов, С.А. Гальченко. – М.: Издательский центр «Академия», 2013. – 224с. – (Сер.Бакалавриат);
4. Хаметов Т.И. Эффективность управления земельно-имущественным комплексом на различных территориальных уровнях. Теория, методика и практика. [Текст]: дис... д-ра экон.наук / Т.И. Хаметов. – М: ГУЗ, 2009.-394 с;

5. Россия в мировых экономических процессах: монография / [О.А. Авдеева и др.]; отв. ред. Г.Д. Боуш; Мин-во образования и науки РФ, Ом. гос. ун-т. – Омск: Изд-во Ом. гос. ун-та, 2010. – 476 с. – (Научные труды кафедры международных экономических отношений Омского государственного университета; вып. 4) (переплет).