



Тема 11. ПРАВОВОЕ ПОЛОЖЕНИЕ ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ

Данная тема посвящена правовому статусу земель, которые находятся в пределах населенных пунктов. Мы рассмотрим различные аспекты, касающиеся определения и состава земель населенных пунктов, порядок установления и изменения их границ, а также правовой режим использования этих земель.

Понятие и состав земель населенных пунктов

Населенный пункт

Населенный пункт – это часть территории республики, компактно расположенная населением, имеющая не менее 50 человек, сформированная в результате хозяйственной и иной общественной деятельности граждан, учтенная и зарегистрированная в установленном законом порядке, возглавляемая местными представительными и исполнительными органами.

Виды населенных пунктов

Населенные пункты на территории Республики Казахстан делятся на городские и сельские. К городским населенным пунктам относятся города республиканского, областного и районного значения, а также поселки на территории их административной подчиненности; к селам-все остальные населенные пункты независимо от их административной подчиненности.

Состав земель

Согласно Земельному кодексу РК к землям населенных пунктов относятся следующие земли: земельный участок под строительство жилого помещения, занимаемого сооружениями и предназначенного для строительства многоквартирных и многоэтажных жилых домов, индивидуальных жилых домов с придомовыми земельными участками; объектов здравоохранения, культуры, торговли, общественного питания, бытового обслуживания, коммерческой деятельности, а также учреждений общего образования, среднего специального и высшего образования, административных, научно-исследовательских учреждений, культовых и иных деловых домов, строений и зданий, предназначенных для их размещения земля под застройку; Земли производственного строительства, на которых построены и предназначены для размещения промышленных, коммунальных и обеспечивающих их функционирование складских объектов, объектов инженерной и транспортной инфраструктуры, а также для установления санитарно-защитных зон этих объектов; земли транспорта, связи, инженерных коммуникаций, через которые проходят железнодорожные, автомобильные, речные, морские, воздушные и трубопроводные пути, инженерная инфраструктура и магистрали связи и предназначенные для их строительства; особо охраняемые природные территории, Земли оздоровительного, рекреационного и историко-культурного назначения; земли водоемов и акваторий, на которых расположены реки, природные и искусственные водоемы и акватории, водоохраные зоны, гидротехнические и другие водохозяйственные сооружения; земли сельскохозяйственного использования; площадки, улицы, тротуары, проезды, дороги, набережные, парки, скверы, леса в городе, бульвары, водоемы, пляжи, кладбища и иные объекты, предназначенные для удовлетворения потребностей населения (водопроводы, трубопроводы отопления, очистные сооружения и другие инженерные системы общего пользования), расположенные и предназначенные для размещения земли общего пользования для; резервные и иные земли для территориального развития населенного пункта и развития собственного (подсобного) хозяйства, не задействованные в градостроительной деятельности; Земли специального назначения, выделяемые для размещения крематориев, скотомогильников, мест сброса бытовых отходов и иных объектов, которые не могут быть использованы без установления специальных нормативов и правил; земли, предоставленные для нужд обороны и находящиеся в ином режиме использования.

Порядок установления и изменения границ города и другого населенного пункта

1

Градостроительная документация

Установление и изменение границ (границ) населенных пунктов производится на основании градостроительной документации, утвержденной в установленном порядке по предложению, совместно составленному соответствующими органами землеустройства, архитектуры и градостроительства.

2

Утверждение границ

Границы (границы) городов республиканского значения и столицы Республики Казахстан устанавливаются и изменяются Президентом Республики Казахстан по представлению правительства Республики Казахстан. Границы (пределы) городов областного значения – устанавливаются и изменяются совместным решением областных представительных и исполнительных органов по согласованию с Правительством Республики Казахстан. Границы (пределы) городов районного значения – устанавливаются и изменяются совместным решением областных представительных и исполнительных органов. Границы (границы) поселков и сел (сел) – устанавливаются и изменяются совместным решением районных (городских) представительных и исполнительных органов.

3

Включение земельных участков

Включение земельных участков в черту города, поселка, села не влечет прекращения права собственности или права землепользования на эти участки.

Понятие пригородных зон

1 Определение

Пригородные зоны - это земли за пределами города, в состав которых входит Единая с городом социальная, природная и хозяйственная территория.

3 Установление границ

Размеры и границы пригородных зон городов устанавливаются и изменяются государственными органами, утверждающими генеральные планы этих городов, по совместному представлению государственных органов по землеустройству, архитектуре и градостроительству.

2 Функции

Леса, лесопарки и другие зеленые насаждения, выполняющие охранную и санитарно-гигиеническую функции и являющиеся местами отдыха населения, в пригородных зонах интенсивного развития пригородного сельскохозяйственного производства, зон особого градостроительного регулирования (резервных территорий для развития города, размещения и строительства зданий, необходимых для нормального функционирования инженерной и транспортной инфраструктуры) осуществляется зонирование территории с обозначением занимаемых зеленых зон.

4 Правовой режим

Включение земли в пригородную зону не влечет прекращения права собственности на землю и права ее пользования. Порядок и режим землепользования города Астаны и городов республиканского значения, присоединенных к пригородной зоне, устанавливаются Правительством Республики Казахстан по предложениям исполнительных органов указанных городов, согласованным с соответствующими областными исполнительными органами, территория которых присоединена к пригородной зоне.

Особенности использования земель населенных пунктов

Правовой режим

- эти земли будут объектом права государства и частной собственности. - государственным организациям земля предоставляется в постоянное безвозмездное пользование.

Экологические требования

Кроме того, к проектированию и строительству населенных пунктов предъявляются экологические требования в соответствии с Экологическим кодексом Республики Казахстан. Проектирование, строительство, реконструкция городов и других населенных пунктов должны обеспечивать максимально комфортные условия для жизни, труда и отдыха населения с учетом экологических, санитарно-эпидемиологических требований и экологической безопасности.

Планирование и строительство

При планировании и строительстве городов и других населенных пунктов должна предусматриваться и осуществляться их санитарная очистка, безопасное обращение с отходами производства и потребления, создаваться Лесопарковая, зеленая и охранный зоны с применением ограниченного режима природопользования. Здания, сооружения, помещения, автомобильные дороги и иные промышленные объекты должны располагаться с учетом технических регламентов, санитарно-эпидемиологических правил, норм, градостроительных требований и иных требований, обеспечивающих благоприятную окружающую среду.



Земельные участки общего пользования

Правовой режим

Временное землепользование

Особенности

Земельные участки из земель общего пользования могут быть предоставлены во временное землепользование для размещения граждан и юридических лиц строений легкого типа (торговые палатки, киоски, рекламные устройства и другие объекты сервиса) без ущерба для общего пользования.

Передача в частную собственность

Земельные участки из земель общего пользования могут быть переданы в частную собственность только после исключения их из состава земель общего пользования.

Кладбища

Из земель общего пользования, на которых расположены и предназначены кладбища, бесплатно выделяется земельный участок площадью не менее шести квадратных метров для захоронения каждого умершего жителя населенного пункта или лица неизвестного места жительства, умершего в данном населенном пункте.

Правовое положение земель застройки



Жилая застройка

Земельный участок под строительство жилого помещения, занимаемого сооружениями и предназначенного для строительства многоквартирных и многоэтажных жилых домов, индивидуальных жилых домов с придомовыми земельными участками.



Общественная застройка

Объекты здравоохранения, культуры, торговли, общественного питания, бытового обслуживания, коммерческой деятельности, а также учреждений общего образования, среднего специального и высшего образования, административных, научно-исследовательских учреждений, культовых и иных деловых домов, строений и зданий, предназначенных для их размещения земля под застройку.



Производственная застройка

Земли производственного строительства, на которых построены и предназначены для размещения промышленных, коммунальных и обеспечивающих их функционирование складских объектов, объектов инженерной и транспортной инфраструктуры, а также для установления санитарно-защитных зон этих объектов.



Инфраструктура

Земли транспорта, связи, инженерных коммуникаций, через которые проходят железнодорожные, автомобильные, речные, морские, воздушные и трубопроводные пути, инженерная инфраструктура и магистрали связи и предназначенные для их строительства.

Правовое положение специальных категорий земель

1 Особо охраняемые природные территории

Особо охраняемые природные территории, Земли оздоровительного, рекреационного и историко-культурного назначения.

2 Земли водоемов и акваторий

Земли водоемов и акваторий, на которых расположены реки, природные и искусственные водоемы и акватории, водоохранные зоны, гидротехнические и другие водохозяйственные сооружения.

3 Земли сельскохозяйственного использования

Земли сельскохозяйственного использования.

4 Земли специального назначения

Земли специального назначения, выделяемые для размещения крематориев, скотомогильников, мест сброса бытовых отходов и иных объектов, которые не могут быть использованы без установления специальных нормативов и правил.

5 Земли обороны

Земли, предоставленные для нужд обороны и находящиеся в ином режиме использования.

Особенности предоставления и изъятия земельных участков

1

Предоставление

В населенных пунктах с численностью населения более 5 тыс. человек при отсутствии утвержденных в установленном порядке генеральных планов допускается землепользование упрощенной схемой генерального плана развития и застройки данного населенного пункта или градостроительной документацией, утвержденной в установленном порядке.

2

Изъятие

Земельные участки из земель общего пользования могут быть переданы в частную собственность только после исключения их из состава земель общего пользования.



Контрольные вопросы

1 Вопрос 1

Понятие и состав земель населенных пунктов.

2 Вопрос 2

Целевое использование земель населенных пунктов, порядок установления и перемещения границ городов, поселков, сел, сел. понятие и состав земель застройки.

3 Вопрос 3

Правовое состояние земель общего пользования. Особенности правового положения использования специальных категорий земель населенных пунктов.

4 Вопрос 4

Понятие и общая характеристика правового положения зеленых и пригородных земель.

5 Вопрос 5

Особенности предоставления и изъятия земельных участков в населенных пунктах.

Спасибо за внимание!