Земли поселений составляют самостоятельную категорию и предназначены для размещения и развития городов, поселков городского типа (рабочих, курортных и дачных поселков) и сельских населенных пунктов. Состав земель поселений неоднородный и подразделяется на несколько видов, что отражает специфику правового режима этих земель. Эти земли отграничиваются от других земель чертой, которая представляет собой внешние границы населенного пункта. Утверждение и изменение черты поселений проводится на основании утвержденной органами власти субъектов Российской Федерации градостроительной и землеустроительной документации. Черты городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга утверждаются и изменяются федеральным законом по согласованному представлению законодательных (представительных) органов Москвы и Московской области, Санкт-Петербурга и Ленинградской области. Утверждение и изменений черты городских поселений, входящих в состав закрытых административно-территориальных образований, осуществляется Правительством РФ.

В соответствии с Градостроительным кодексом РФ (от 29.12.2004 г. № 190-ФЗ)[36] все поселения Российской Федерации подразделяются на городские (города и поселки) и сельские (села, станицы, деревни, хутора, кишлаки, аулы, стойбища, заимки и др.)

Наиболее крупные населенные пункты - города. В зависимости от численности населения города подразделяются на сверхкрупные (численность населения свыше 3 млн. человек), крупнейшие (от 1 до 3 млн. человек), крупные (от 250 тыс. до 1 млн. человек), большие (от 100 тыс. до 250 тыс. человек), средние (от 50 тыс. до 100 тыс. человек), малые города и рабочие поселки (до 50 тыс. человек).

К категории рабочих поселков относятся населенные пункты при заводах, фабриках, шахтах, рудниках, электростанциях и других экономически важных объектах.

Курортными признаются поселки, расположенные в местностях, имеющих лечебное значение.

Дачные поселки это населенные пункты, имеющие основным назначением обслуживание городского населения в качестве мест их отдыха.

Все поселения, кроме городов и поселков городского типа, признаются сельскими населенными пунктами. Сельские населенные пункты по численности населения подразделяются на крупные (с численностью населения свыше 5 тыс. человек), большие (от 1 тыс. до 5 тыс.), средние (от 200 человек до 1 тыс.) и малые (менее 200 человек).

Поселения, имеющие временное значение и непостоянный состав населения и являющиеся объектами служебного назначения в соответствующей отрасли экономики (железнодорожные будки, дома лесников, бакенщиков, полевые станы и тому подобное), а также одиночные дома находятся в ведении муниципальных образований, с которыми указанные поселения связаны в административном, производственном или территориальном отношениях.

Состав земель населенных пунктов неоднородный и подразделяется в соответствии со ст. 85 ЗК РФ на несколько видов: 1) жилые зоны; 2) общественно-деловые зоны; 3) производственные зоны; 4) зоны инженерных и транспортных инфраструктур; 5) рекреационные зоны; 6) зоны сельскохозяйственного использования; 7) зоны специального назначения; 8) зоны военных объектов; 9) иные территориальные зоны.

Границы территориальных зон должны отвечать требованиям принадлежности каждого земельного участка только к одной зоне. Правилами землепользования и застройки устанавливаются градостроительный регламент для каждой территориальной зоны индивидуально, с учетом особенностей ее расположения и развития, а также возможности территориального сочетания различных видов использования земельных участков (жилого, общественно-делового, производственного, рекреационного и иных видов использования) (п. 2 ст. 85 ЗК РФ).

Наличие различных видов земель населенных пунктов в зависимости от целевого назначения отражает специфику правового режима этих земель, который обладает максимальной сложностью в сравнении с режимами иных категорий земель.

Градостроительное планирование развития территорий и поселений и их застройки осуществляется посредством разработки документации. Основным градостроительным документом, определяющим условия формирования среды жизнедеятельности, направления и границы развития городских и сельских поселений, является генеральный план застройки.

В нем отражены зонирование (зоны различного функционального назначения территорий), развитие инженерной, транспортной и социальной инфраструктуры, соотношение застроенной и незастроенной территории городского и сельского поселения, территории резерва для развития, а также требования к сохранению объектов историко-культурного наследия, особо охраняемых природных территорий, экологическому и санитарному благополучию.

Среди градостроительной документации следует назвать также генеральные схемы расселения на территории Российской Федерации, консолидированные схемы градостроительного планирования, разрабатываемые для территорий двух и более субъектов Российской Федерации или частей их территорий (территории экономических и крупных географических районов), территориальные комплексные схемы градостроительного планирования развития территории (ее частей) субъектов РФ, территориальные комплексные схемы градостроительного планирования развития территорий районов и сельских округов.

Можно выделить следующие характерные особенности правового режима земель населенных пунктов (поселений):

1. Преимущественное использование этих земель как пространственного базиса для целей застройки, удовлетворения социально-экономических, экологических, санитарно-гигиенических нужд жителей данного населенного пункта (поселения).
2. Компактность, наличие общей (единой по своему земельному массиву) территории, которая отграничивается от земельных категорий городской, поселковой чертой или чертой сельского населенного пункта (т.е. внешней границей соответствующего населенного пункта).
3. Преобладание в составе земель населенных пунктов (поселений) муниципальной собственности. Значительное место занимают и земли, находящиеся в частной собственности. Особенно это характерно для сельских населенных пунктов,

средних и малых городов и поселков.

4. Управление землями осуществляют муниципальные органы. Они определяют правовой режим использования и

охраны земель, порядок и нормативы предоставления их в пользование, перевод земель из одного вида в другой,

осуществляют муниципальный контроль.