67. Правовой режим земель городов и других населенных пунктов

Правовой режим земель поселений регулируется земельным и градостроительным законодательством. В земельном законодательстве определены общие принципы регулирования земельных отношений, в градостроительном определены особенности отношений, складывающиеся по поводу использования земель поселений.
Использование земель поселений основано на зонировании их территорий.
Зонирование представляет собой деление территории на зоны при градостроительном планировании развития территорий и поселений с определением видов градостроительного использования установленных зон и ограничений на их использование.
Зонирование территорий направлено на обеспечение благоприятной среды жизнедеятельности, защиту территорий от воздействия чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, предотвращение чрезмерной концентрации населения и производства, загрязнения окружающей природной среды, охрану и использование особо охраняемых природных территорий, а также сельскохозяйственных земель и лесных угодий (ст. 37 Градостроительного кодекса).
Зонирование территорий имеет три основных отличительных признака: связано с осуществлением градостроительной деятельности; является предпосылкой детального определения правового режима земель поселений; путем зонирования осуществляется правовое регулирование сооружения и использование объектов недвижимости как взаимосвязанного комплекса зданий, строений, сооружений и земельного участка, на котором они расположены.
Отличительной чертой правового режима земель поселений является ведение государственного градостроительного кадастра и мониторинга объектов градостроительной деятельности.
Государственный градостроительный кадастр — государственная информационная система сведений, необходимых для осуществления градостроительной деятельности, в том числе для осуществления изменений объектов недвижимости. Он ведется в отношении территорий городских и сельских поселений, других муниципальных образований, территорий субъектов РФ и территории РФ (ст. 54 Градостроительного кодекса РФ).
Государственный градостроительный кадастр состоит из топо- графо-геодезичееких и картографических материалов; сведений об экологическом, инженерно-геологическом, о сейсмическом, гидрологическом состоянии территорий; сведений об объектах инженерной, транспортной и социальной инфраструктур и о благоустройстве территорий; сведений о градостроительном планировании развития территорий и поселений и об их застройке и др.
Мониторинг объектов градостроительной деятельности — система наблюдений за состоянием и изменением объектов градостроительной деятельности, которые ведутся по единой методике посредством изучения состояния среды жизнедеятельности.
Целью ведения градостроительного кадастра и мониторинга является: обеспечение

заинтересованных органов государственной власти, органов местного самоуправления, физических и юридических лиц достоверной информацией о среде жизнедеятельности; другой информацией.

Градостроительная документация на федеральном уровне включает в себя генеральную схему расселения на территории РФ и схемы развития частей территорий России.

Эта документация включает в себя: территориальные комплексные схемы градостроительного планирования развития территорий районов, сельских округов; генеральные планы городских и сельских поселений; проекты черты городских и сельских поселений.

Градостроительный регламент — это совокупность установленных правилами застройки параметров и видов использования земельных участков и иных объектов недвижимости в городских и сельских поселениях, других муниципальных образованиях.