

УДК 528

ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВО И КАДАСТР КАК ОСНОВА УСТОЙЧИВОГО УПРАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫМИ РЕСУРСАМИ

Архипова Е.А., студент 3 курса по специальности землеустройство
и кадастры

Научный руководитель - Заварин Д.А., к.э.н., доцент
ФГБОУ ВО Вологодский ГУ

Ключевые слова: землеустройство и кадастры, правила землепользования и застройки, планирование территории

Работа посвящена ключевым аспектам землеустройства и кадастра как основам рационального управления земельными ресурсами, а также роли правил землепользования и застройки (ПЗЗ) в устойчивом развитии территории. Статья также включает анализ ПЗЗ на примере Ленинградской области, подчеркивая ее значение для организации эффективного и устойчивого развития муниципальных образований.

Введение. Землеустройство и кадастр – это фундаментальные основы рационального использования и управления земельными ресурсами. Они обеспечивают прозрачность, упорядоченность и эффективность в сфере землепользования, создавая базу для устойчивого развития территорий.

Развитие территорий невозможно без комплексного подхода, учитывающего географические особенности. Эффективное управление земельными ресурсами требует четких и последовательных правил, центральное место среди которых занимают правила землепользования и застройки (ПЗЗ).

Цель работы. Продемонстрировать важность землеустройства, кадастра и правил землепользования и застройки (ПЗЗ) для устойчивого развития территорий на примере Ленинградской области

Правила землепользования и застройки (ПЗЗ) – это свод нормативных документов, определяющих допустимые виды использования земельных участков и условия застройки на конкретной

территории. Правила разрабатываются в целях создания условий для устойчивого развития территорий муниципальных образований области, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия. Без четких ПЗЗ развитие территории может быть хаотичным, неэффективным и противоречить интересам различных участников. [1]

ПЗЗ содержат картографические описания и текстовые документы. Графическая часть представляет собой карту градостроительного зонирования, то есть электронную карту с определенным масштабом и с обозначением зон с особыми условиями использования территории. Основными являются зоны жилой застройки, инженерной и транспортной инфраструктуры, а также зоны рекреационного назначения. Документы играют ключевую роль в регулировании использования территорий. Они обеспечивают правовую основу для разработки и реализации проектов застройки, определяя его приоритеты и направления. ПЗЗ включают в себя такие элементы, как: установление различных функциональных зон (жилая, коммерческая, общественная и т.д.); писание требований к параметрам застройки (высота зданий, плотность застройки и т.д.); обеспечение необходимой социальной и транспортной инфраструктуры. [2]

Таким образом, наличие ПЗЗ стало важным шагом к более организованному и устойчивому развитию территорий. [3] Они обеспечивают лучшее распределение ресурсов и земель, что позволяет избегать экологических и социальных проблем. А также привлекают население к процессу планирования, что способствует лучшему пониманию потребностей и проблем региона.

Рассмотрим ПЗЗ на примере Ленинградской области и города Санкт-Петербурга, которые расположены в Северо-Западном федеральном округе.

Результаты исследования. Анализ представленной таблицы свидетельствует о существенном обновлении правил землепользования и застройки (ПЗЗ) в Ленинградской области и Санкт-Петербурге в 2024 году. Изменения были внесены в более чем половину муниципальных образований, что может быть обусловлено процессами активного развития территорий, изменениями потребностей населения и совершенствованием инфраструктуры.

Таблица 1. ПЗЗ Ленинградской области и города Санкт-Петербурга

№	Муниципальный район	Муниципальное образование	Год последнего внесения изменений
1	Выборгский	Выборгское ГП	2023
2	Приозерский	Приозерское ГП	2022
3	Всеволожский	Город Всеволожск	2024
4	Ломоносовский	Лебяженское ГП	2022
5		Сосновоборский городской округ	2024
6	Кингисеппский	Кингисеппское ГП	2024
7	Сланцевский	Сланцевское ГП	2024
8	Лужский	Лужское ГП	2020
9	Волосовский	Волосовское ГП	2024
10	Гатчинский	Город Гатчина	2022
11	Тосненский	Тосненское ГП	2024
12	Кировский	Кировск	2024
13	Киришский	Киришское ГП	2024
14	Волховский	Город Волхов	2023
15	Тихвинского	Тихвинское ГП	2024
16	Бокситогорского	Бокситогорское ГП	2024
17	Лодейнопольский	Лодейнопольское ГП	2023
18	Подпорожский	Подпорожское ГП	2024
19	Санкт-Петербург - город федерального значения		2024

Вывод. Землеустройство и кадастры, в сочетании с правилами землепользования и застройки, являются важными составляющими эффективного управления земельными ресурсами. Эти инструменты обеспечивают правовую определенность, устойчивость развития и защиту интересов общества. В условиях динамичных изменений городской среды, изменений климата и увеличения населения важность правильного управления земельными ресурсами становится все более актуальной. Таким образом, эффективное землеустройство и правильное применение правил землепользования и застройки действительно способствуют созданию комфортной, безопасной и устойчивой городской среды для будущих поколений.

Библиографический список:

1. Заварин Д. А. Геодезическая основа территориального планирования Великого Устюга / Д. А. Заварин, Е. А. Архипова. — текст : непосредственный // геодезия, землеустройство и кадастры: проблемы и перспективы развития. — Омск : Омский государственный аграрный университет им. П.А. Столыпина, 2024. — С. 340-342.

2. Определение возможности застройки при планировании развития территории на основании комплексных кадастровых работ / Д. А. Заварин, А. А. Тесаловский, Ю. М. Авдеев [и др.]. — текст : непосредственный // экономика и предпринимательство. — 2019. — № 9. — с. 322-326.

3. Определение корректировок цен земельных участков для личного подсобного хозяйства с учётом кадастрового деления и территориального зонирования / А. А. Тесаловский, Д. А. Заварин, Н. В. Анисимов. — текст : непосредственный // вестник алтайской академии экономики и права. — 2022. — № 9. — с. 343-349.

LAND MANAGEMENT AND CADASTRE AS A BASIS FOR SUSTAINABLE LAND MANAGEMENT

Arkhipova E.A.

Scientific supervisor - Zavarin D.A.

Vologda State University

Keywords: *land management and cadastres, rules of land use and development, territorial planning*

The work is devoted to key aspects of land management and cadastre as the foundations of rational land management, as well as the role of land use and development rules in the sustainable development of territories. The article also includes an analysis of the PPP on the example of the Leningrad region, emphasizing its importance for the organization of effective and sustainable development of municipalities.