

ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ АВТОНОМНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ  
**«БЕЛГОРОДСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ НАЦИОНАЛЬНЫЙ  
ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ»**  
( Н И У « Б е л Г У » )

ФАКУЛЬТЕТ ГОРНОГО ДЕЛА И ПРИРОДОПОЛЬЗОВАНИЯ  
КАФЕДРА ПРИРОДОПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗЕМЕЛЬНОГО КАДАСТРА

**ФОРМИРОВАНИЕ ЭФФЕКТИВНОЙ СИСТЕМЫ ГРАНИЦ  
МУНИЦИПАЛЬНЫХ ОБРАЗОВАНИЙ  
(НА ПРИМЕРЕ ГОРОДСКОГО ОКРУГА Г. БЕЛГОРОД)**

Выпускная квалификационная работа  
обучающейся по направлению подготовки  
21.03.02 Землеустройство и кадастры  
очной формы обучения, группы 81001304  
Маханевой Дарьи Николаевны

Научный руководитель  
к.г.н., доцент  
Польшина М.А.

БЕЛГОРОД 2017

## ОГЛАВЛЕНИЕ

НОРМАТИВНО-ПРАВОВАЯ БАЗА.....	3
ВВЕДЕНИЕ.....	4
ГЛАВА 1. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ УСТАНОВЛЕНИЯ ГРАНИЦ МУНИЦИПАЛЬНЫХ ОБРАЗОВАНИЙ.....	6
1.1. Понятие муниципального образования и его границ.....	6
1.2. Обзор нормативно-правовых документов, научной литературы в области установления и описания прохождения границ муниципальных образований.....	12
1.3. Внесение в единый государственный реестр недвижимости данных о границах муниципальных образований.....	14
ГЛАВА 2. ХАРАКТЕРИСТИКА МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ «ГОРОД БЕЛГОРОД» - ОБЪЕКТА УСТАНОВЛЕНИЯ И ИЗМЕНЕНИЯ ГРАНИЦ.....	19
2.1. Природно-климатические особенности и экономическая характеристика муниципального образования.....	19
2.2. Зонирование территории муниципального образования.....	24
2.3. Описание существующих границ муниципального образования «город Белгород».....	28
ГЛАВА 3. ОЦЕНКА ЭФФЕКТИВНОСТИ УСТАНОВЛЕНИЯ ГРАНИЦ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ «ГОРОД БЕЛГОРОД».....	35
3.1. Анализ актуальной конфигурации границы муниципального образования «город Белгород».....	35
3.2. Оценка эффективности установления границ муниципального образования «город Белгород» с учетом изменения численности населения до 2025 года.....	39
ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	45
СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ИСТОЧНИКОВ.....	53

## НОРМАТИВНО-ПРАВОВАЯ БАЗА

1. Российская Федерация. Конституция РФ// РГ. – 1993. – № 8.
2. Российская Федерация. Законы. Градостроительный кодекс Российской Федерации: федеральный закон от 30.11.1994 г. № 190-ФЗ (ред. от 07.03.2017) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс».
3. Российская Федерация. Законы. Земельный кодекс Российской Федерации: федеральный закон от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ (ред. от 01.01.2017) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс».
4. Российская Федерация. Законы. О землеустройстве: федеральный закон от 18.06.2001 г. № 78-ФЗ // Справочно-правовая система «Консультант Плюс».
5. Российская Федерация. Законы. Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации: федеральный закон от 06.10.2003 г. № 131-ФЗ // Справочно-правовая система «Консультант Плюс».
6. Российская Федерация. Законы. О государственной регистрации недвижимости: федеральный закон от 13.07.2015 г. № 218-ФЗ // Справочно-правовая система «Консультант Плюс».
7. Белгородская область. Постановление. Совет депутатов. Об установлении границ муниципальных образований и наделении их статусом городского, сельского поселения, городского округа, муниципального района: постановление Белгородского городского Совета депутатов от 9.12.2004 года № 159 с изменениями и дополнениями от 27.05.2009 года // Собрание законодательства. – 2004. - № 36. – Ст. 2.
8. Белгородская область. Постановление. Совет депутатов. О принятии устава городского округа «город Белгород»: постановление Белгородского городского Совета депутатов от 29.11.2005 года № 197 // Собрание законодательства. – 2005. - № 31. – Ст. 3.

## ВВЕДЕНИЕ

**Актуальность** данной выпускной квалификационной работы состоит в том, что установление границ муниципальных образований является одним из условий существования современных крупных городов, и это требование отражено, как в федеральном, так региональном законодательстве.

Проблема определения границ муниципальных образований приобрела особую остроту в связи с экономическими и иными преобразованиями и перестройкой государственных и муниципальных органов.

Четкое закрепление границ муниципальных территорий обеспечит возможность ведения государственной статистики в разрезе муниципальных образований, что позволит решить насущные вопросы по реконструкции системы организации использования земель внутри муниципальных образований и станет базисом для эффективного территориального планирования.

Работы по уточнению границ с последующим внесением их в Государственный кадастр недвижимости реализуют один из основных пунктов ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ» и решают одновременно проблемы обеспечения субъекта РФ актуальной крупномасштабной картографической продукцией, точными сведениями о границах с сопредельными субъектами РФ и муниципальных образований.

Установление границ области и границ муниципальных образований, а также последующее внесение сведений о границах муниципальных образований в государственный кадастр недвижимости является первоочередной задачей, без которой не может быть создана информационная база автоматизированной системы ведения государственного кадастра недвижимости и государственного учета объектов недвижимости. Данная работа представляет особый интерес, так как сведения о границах муниципальных образований и субъектов РФ

предполагается отнести к составу базовых пространственных данных в рамках Российской инфраструктуры пространственных данных.

В связи с этим установление обоснованной и экономически эффективной границы населенных пунктов является одной из приоритетных задач территориального планирования, и исследование проблем установления экономически эффективной границы населенного пункта в схеме территориального планирования крайне актуально в настоящее время.

**Объектом** исследования является муниципальное образование «город Белгород».

**Предметом** исследования является формирование границ муниципального образования «город Белгород».

**Цель** выпускной квалификационной работы заключается в оценке эффективности установления границ муниципального образования «город Белгород».

В соответствии с данной целью поставлены следующие **задачи**:

1. проанализировать **законодательную и нормативную базу** в сфере установления и описания границ муниципальных образований;
2. охарактеризовать объект формирования эффективной системы границ муниципальных образований;
3. провести анализ актуальной конфигурации границы муниципального образования г. Белгород;
4. оценить варианты установления городской черты с учетом изменения численности населения до 2025 года.

**Методы исследования:** морфологический метод, аналитический метод, сравнительный метод, геоинформационный метод.

Работа состоит из 3 глав, введения, заключения, списка литературы, 4 рисунков.

# ГЛАВА 1. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ УСТАНОВЛЕНИЯ ГРАНИЦ МУНИЦИПАЛЬНЫХ ОБРАЗОВАНИЙ

## 1.1. Понятие муниципального образования и его границ

Муниципальное образование - городское или сельское поселение, муниципальный район, городской округ либо внутригородская территория городов федерального значения. Признаки, которые являются обязательными для любого муниципального образования: наличие единой населенной территории, в пределах которой осуществляется местное самоуправление; обособленная муниципальная собственность; устав муниципального образования; местный бюджет; органы местного самоуправления.

Муниципальные образования делятся на четыре группы:

- 1) городские и сельские поселения;
- 2) муниципальные районы;
- 3) городские округа;
- 4) внутригородские территории городов федерального значения (Москва и Санкт-Петербург).

Толкование термина «граница муниципального образования» в градостроительном законодательстве отсутствует. В Земельном кодексе Российской Федерации используется близкий по содержанию термин «черта городских и сельских поселений», которая представляет собой внешние границы земель городских, сельских поселений, отделяющие эти земли от земель иных категорий, и проводится на основании утвержденной градостроительной и землеустроительной документации [НПБ 3]. Проект черты поселения относится к градостроительной документации. Указанный термин отражает в основном проектно-планировочные, землеустроительные, градостроительные, природоохранные и другие характеристики территорий и в меньшей мере их правовые признаки. «Граница территории муниципального образования» является в основном термином,

устанавливающим административно-правовые характеристики территории муниципального образования - границы, в пределах которых реализуются полномочия органов местного самоуправления, образуемых населением соответствующей территории муниципального образования.

Под границей муниципального образования понимается линия, определяющая пределы территории муниципального образования, отображенная на картах (планах) и закрепленная на местности межевыми знаками.

Установление границ муниципального образования происходит, как правило, по границам земельных участков, предоставленных гражданам и юридическим лицам. Территория муниципального образования не может состоять из территориально не связанных друг с другом частей. При определении границ муниципального образования желательно сохранять целостность земельного участка, принадлежащего одному землепользователю. Изменение и установление границ муниципального образования производятся с учетом исторических и иных местных традиций [17].

Другими словами, граница муниципального образования определяется для установления территории, на которой осуществляется местное самоуправление, обеспечиваются социально-экономические условия, необходимые для его осуществления и реализации переданных органам местного самоуправления отдельных государственных полномочий.

Утверждение и изменение границ муниципальных образований осуществляются органами государственной власти субъектов РФ, за исключением городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга. Согласно части 2 статьи 10 Федерального закона № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» границы территорий муниципальных образований изменяются и устанавливаются законами субъектов Российской Федерации в соответствии

с требованиями, предусмотренными настоящим Федеральным законом [НПБ 5].

Можно выделить 3 основных принципа, по которым происходит закрепление границ муниципального образования:

1) граница муниципального образования определяется по границам соответствующей административно-территориальной единицы (населенного пункта), в случае если муниципальное образование наделяется территорией, совпадающей с территорией административно-территориальной единицы (населенного пункта);

2) граница муниципального образования определяется по несовпадающим границам соответствующих административно-территориальных единиц (населенных пунктов), в случае если муниципальное образование наделяется территорией, совпадающей с территорией нескольких административно-территориальных единиц (населенных пунктов);

3) граница муниципального образования определяется по границам административно-территориальных единиц (населенных пунктов) в части их совпадения, а также по границам земельных участков, оформленных в установленном законом порядке, и естественным границам (линиям рельефа, ясно видимым ориентирам, иным характерным точкам: дороги, просеки, опушки леса, мосты, линии электропередачи, трубопроводы, здания, сооружения, капитальные ограждения и т.п.) в части, в которой границы муниципального образования не совпадают с границами административно-территориальных единиц (населенных пунктов), в случае если муниципальное образование наделяется территорией, частично или полностью не совпадающей с территорией административно-территориальных единиц (населенных пунктов).

Границы муниципальных образований устанавливаются и изменяются в соответствии со следующими требованиями:

1) зона субъекта Российской Федерации разграничивается между поселениями и городскими округами. Территории с невысокой плотностью



сельского населения, за исключением зон, отмеченных в пункте 3 настоящей части, могут не включаться в состав территорий поселений;

2) территории всех поселений, за исключением территорий городских округов, а кроме того возникающие на территориях с невысокой плотностью населения и (или) на территориях упраздняемых поселений межселенные территории входят в состав муниципальных районов;

3) территорию поселения составляют исторически сформировавшиеся земли населенных пунктов, прилегающие к ним земли общего пользования, территории традиционного природопользования населения соответствующего поселения, рекреационные земли, земли для развития поселения;

3.1) территорию городского округа составляют земли населенных пунктов, прилегающие к ним земли общего пользования, рекреационные земли, земли для развития городского округа;

4) в состав территории поселения входят земли независимо от форм собственности и целевого назначения;

5) в состав территории городского поселения могут входить один город или один поселок, а также в соответствии с генеральным планом городского поселения территории, предназначенные для развития его социальной, транспортной и иной инфраструктуры (включая территории поселков и сельских населенных пунктов, не являющихся муниципальными образованиями);

6) в состав территории сельского поселения могут входить, как правило, один сельский населенный пункт или поселок с численностью населения более 1000 человек (для территории с высокой плотностью населения - более 3000 человек) и (или) объединенные общей территорией несколько сельских населенных пунктов с численностью населения менее 1000 человек каждый (для территории с высокой плотностью населения - менее 3000 человек каждый);

6.1) законы субъектов Российской Федерации, устанавливающие и изменяющие границы поселений, городских округов, должны содержать перечень населенных пунктов, входящих в состав территорий этих поселений, городских округов;

7) сельский населенный пункт с численностью населения менее 1000 человек, как правило, входит в состав сельского поселения;

8) в соответствии с законами субъекта Российской Федерации статусом сельского поселения с учетом плотности сельского населения субъекта Российской Федерации и доступности территории поселения может наделяться сельский населенный пункт с численностью населения менее 1000 человек;

9) административным центром муниципального района может считаться город (поселок), расположенный на территории городского округа, имеющего с муниципальным районом общую границу;

10) границы сельского поселения, в состав которого входят два и более населенных пункта, как правило, устанавливаются с учетом пешеходной доступности до его административного центра и обратно в течение рабочего дня для жителей всех населенных пунктов, входящих в его состав, а границы городского округа, муниципального района - с учетом транспортной доступности до их административных центров и обратно в течение рабочего дня для жителей всех поселений (населенных пунктов), входящих в их состав. Указанные требования в соответствии с законами субъектов Российской Федерации могут не применяться на территориях с низкой плотностью сельского населения, а также в отдаленных и труднодоступных местностях;

11) территория населенного пункта должна полностью входить в состав территории поселения, городского округа;

12) территория поселения не может входить в состав территории другого поселения;

13) территория городского округа не входит в состав территории муниципального района;

14) границы муниципального района устанавливаются с учетом необходимости создания условий для решения вопросов местного значения межпоселенческого характера органами местного самоуправления муниципального района, а также для осуществления на всей территории муниципального района отдельных государственных полномочий, переданных указанным органам федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации;

14.1) границы городского округа устанавливаются с учетом необходимости создания условий для развития его социальной, транспортной и иной инфраструктуры, обеспечения органами местного самоуправления городского округа единства городского хозяйства, а также для осуществления на всей территории городского округа отдельных государственных полномочий, переданных указанным органам федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации;

15) территория поселения должна полностью входить в состав территории муниципального района.

Изменение границ муниципального образования осуществляется законом субъекта Российской Федерации по инициативе населения, органов местного самоуправления, органов государственной власти субъекта Российской Федерации, федеральных органов государственной власти в соответствии с настоящим Федеральным законом. Инициатива населения об изменении границ муниципального образования реализуется в порядке, установленном федеральным законом и принимаемым в соответствии с ним законом субъекта Российской Федерации для выдвижения инициативы проведения местного референдума [7]. Инициатива органов местного самоуправления, органов государственной власти об изменении границ муниципального образования оформляется решениями соответствующих органов местного самоуправления, органов государственной власти. Закон

субъекта Российской Федерации об изменении границ муниципального образования не должен вступать в силу в период избирательной кампании по выборам органа местного самоуправления данного муниципального образования, в период кампании местного референдума.

Изменение границ муниципальных районов, влекущее отнесение территорий отдельных входящих в их состав поселений и (или) населенных пунктов к территориям других муниципальных районов, осуществляется с согласия населения данных поселений и (или) населенных пунктов, выраженного путем голосования, либо на сходах граждан с учетом мнения представительных органов соответствующих муниципальных районов.

## **1.2. Обзор нормативно-правовых документов, научной литературы в области установления и описания прохождения границ муниципальных образований**

В соответствии со статьей 10 Федерального закона Российской Федерации от 13 июля 2015 г. №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» в единый государственный реестр недвижимости вносятся сведения о границах муниципальных образований. К ним относятся описание местоположения границ муниципальных образований, реквизиты правовых актов об установлении или изменении границ муниципальных образований [НПБ 6].

Однако в подавляющем большинстве случаев проектирование и установление границ муниципальных образований проходит без учета сведений государственного земельного кадастра. Причем это происходит на фоне неурегулированности границ между субъектами РФ. На практике только около 30% субъектов РФ имеют полностью оформленные границы. Около 20% имеют споры по границам с соседями. Все это приводит к возникновению целого ряда проблем в управлении территориями.

Федеральный закон «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» установил общие правовые, территориальные, организационные и экономические принципы организации местного самоуправления в Российской Федерации, активизировал процессы, связанные с формированием территорий муниципальных образований, уточнением границ административного деления субъектов РФ, документированием земельно-имущественных отношений [НПБ 5].

Согласно переходным положениям Федерального закона №131 в ред. от 6 октября 2003 г. «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» в целях организации местного самоуправления на территории Российской Федерации органы государственной власти субъектов Российской Федерации должны были до 1 марта 2005 г. установить границы муниципальных образований и наделить их статусом городского, сельского поселения, городского округа и муниципального района.

Часть 3 статьи 85 Федерального закона № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» содержит требования обязательного описания границ муниципальных образований в соответствии с требованиями земельного и градостроительного законодательства [НПБ 5].

При утверждении границ муниципальных образований допускается утверждение границ муниципальных образований в виде картографического описания. При этом нужно уточнить, что эта задача возложена непосредственно на субъект РФ. Следует также принять во внимание часть 6 статьи 15 ФЗ «О государственном кадастре недвижимости», обязывающую орган, принимающий решение об утверждении границ или внесении изменений, направлять соответствующие материалы в орган, ответственный за ведение ГКН. Опять же это функция субъекта.

Орган государственной власти или орган местного самоуправления в срок не более чем десять рабочих дней со дня вступления в силу правового

акта, который принят таким органом в пределах его компетенции и которым устанавливается или изменяется граница между субъектами Российской Федерации, граница муниципального образования, граница населенного пункта, либо устанавливается или изменяется территориальная зона или зона с особыми условиями использования территорий, либо отменяется установление такой зоны, представляет в орган кадастрового учета документ, содержащий необходимые для внесения в государственный кадастр недвижимости [8].

Градостроительным кодексом РФ №190-ФЗ от 29 декабря 2004 года предусмотрено согласно статье 14 отображение на картах (схемах) в схеме территориального планирования субъекта РФ границ муниципальных образований (районов, городских округов и поселений), утвержденных законом субъекта РФ. Схема территориального планирования утверждается высшим исполнительным органом субъекта РФ (статья 15 Градостроительного кодекса) [НПБ 2]. Конкретных требований к описанию, то есть к тому, как должна выглядеть эта схема, Градостроительное законодательство не предъявляет.

Территории субъекта РФ, муниципальных образований (и их границ) являются объектом землеустройства согласно статье 1 Федерального закона от 18 июня 2001 г. № 78-ФЗ «О землеустройстве» [НПБ 4].

### **1.3. Внесение в единый государственный реестр недвижимости данных о границах муниципальных образований.**

При установлении границ муниципальных образований в соответствии с требованиями градостроительного и земельного законодательства, прежде всего необходимо получить всю имеющуюся информацию о государственном кадастровом учете земель, прилегающих к

устанавливаемым границам муниципального образования, а также уже имеющиеся сведения о границах.

Уровень детализации картографического описания границ муниципальных образований, его соответствия действующим требованиям градостроительного и земельного законодательства Российской Федерации в различных муниципальных образованиях Белгородской области оказался в процессе проведения работ по установлению границ муниципальных образований самым различным.

В ряде образований картографическое описание границ муниципальных образований оказалось максимально приближенным к данным государственного земельного кадастра и действующей системе географических координат. Однако в большинстве случаев картографическое описание границ муниципальных образований, на основании которых указанные границы были утверждены, в настоящее время далеко от требований градостроительного и земельного законодательства [19].

В соответствии с Правилами кадастрового деления территории Российской Федерации вся территория Российской Федерации, включая территории субъектов Российской Федерации, внутренние воды и территориальное море, делится на кадастровые округа. Кадастровым округом является часть территории Российской Федерации, в границах которой осуществляется ведение государственного реестра земель кадастрового округа [4]. Кадастровый округ включает в себя территорию субъекта Российской Федерации, а также акваторию внутренних вод и территориального моря, прилегающую к этой территории. В свою очередь, территория кадастрового округа делится на кадастровые районы. Кадастровый район - это часть территории кадастрового округа, в пределах которой осуществляется государственный кадастровый учет земельных участков и ведение государственного реестра земель кадастрового района. Кадастровый район включает в себя, как правило, территорию административно-территориальной единицы субъекта Российской Федерации.

Федерации. В свою очередь, территория кадастрового района делится на кадастровые кварталы. Кадастровый квартал является наименьшей единицей кадастрового деления территории кадастрового района и включает в себя небольшие населенные пункты, кварталы городской или поселковой застройки и иные ограниченные природными и искусственными объектами территории[13].

В переходный период (до 1 января 2006 года) органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации проводились мероприятия по изменению границ муниципальных образований, рекомендовано было на территории соответствующего кадастрового округа провести анализ изменения границ муниципальных образований в сопоставлении с кадастровым делением округа и полномочиями территориальных подразделений по ведению государственного земельного кадастра.

Была проведена работа по согласованию кадастровых границ между районами. Однако сейчас выясняется, что кадастровые границы во многих случаях не совпадают с административными.

Но если границы муниципальных районов и округов хоть как-то отражены в кадастре, то сведения о границах сельских и городских поселений, входящих в состав муниципальных образований, отсутствуют напрочь. Вероятно, это связано с тем кадастровый учет в РФ ведется не ниже уровня муниципального района [14].

Главным недостатком Российского земельного кадастра является его фрагментарность, наличие сведений в нем лишь о 10% законно используемых земельных участков, то есть сведения в Едином государственном реестре земель имеются только о земельных участках, поставленных на кадастровый учет по заявительному принципу после 2000 года. Сведения о ранее до 2000 года учтенных земельных участках не систематизированы и не внесены в Единый государственный реестр земель. В Кадастр не внесены сведения об установленных в 1991-1992 годах



границах земель 153 тысяч сельских населенных пунктов России, а также сведения об охранных, санитарных и других зонах и полосах с особым режимом использования, установленных 15 и более лет назад в связи с законным строительством автодорог, объектов трубопроводного транспорта, линий электропередачи и связи. Отсутствие в Кадастре полных сведений о границах муниципальных образований, населенных пунктах, границах всех ранее образованных земельных участках и зон с особым режимом использования земель приводит к непосильным для большинства населения страны и сельскохозяйственных организаций затратам на сбор не внесенных за счет бюджета органа кадастрового учета кадастровых сведений о границах ранее образованных объектов кадастрового учета, межевание земель и проведение многочисленных согласований с заинтересованными лицами, круг которых четко не установлен Законом.

Ограничением в организации ведения государственного кадастра объектов недвижимости (как публичной информационной системы) и проведении работ по межеванию объектов землеустройства с целью подготовки сведений для государственного кадастрового учета является отнесение к секретным сведениям материалов аэрокосмических съемок территории Российской Федерации с разрешением на местности лучше 2 метров, а также плановых координат географических объектов, определенных с точностью 30 метров и лучше в государственных системах координат или геоцентрических системах координат (либо материалов, позволяющих вычислить или уточнить эти координаты), карт и планов по городам площадью более 25 кв. километров [21].

Указанное ограничение является нецелесообразным и необоснованным в условиях развития современных информационных технологий, технологий дистанционного зондирования, а также широкого применения юридическими и физическими лицами в различных сферах деятельности спутниковых навигационных методов.

Таким образом, определение граница муниципального образования в

законодательстве не закреплено. Основными нормативными правовыми актами по установлению и изменению границ муниципальных образований являются Федеральный закон № 218 «О государственной регистрации недвижимого имущества» и Федеральный закон № 131 «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации».

## **ГЛАВА 2. ХАРАКТЕРИСТИКА МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ «ГОРОД БЕЛГОРОД» - ОБЪЕКТА УСТАНОВЛЕНИЯ И ИЗМЕНЕНИЯ ГРАНИЦ**

### **2.1. Природно-климатические условия и экономическая характеристика муниципального образования**

Белгород – муниципальное образование и административный центр Белгородской области. Город расположен в 695 километрах от Москвы, на южной окраине среднерусской возвышенности, на правом берегу реки Северский Донец. Является пограничным городом, центром контактной зоны России и Украины. Белгород - большой транспортный узел, где сходятся пути, ведущие с юга на север и с запада на восток страны. Здесь расположены крупный железнодорожный вокзал и международный аэропорт.

Город расположен на склоне так называемой Белой горы, в пойме притока Северского Донца реки Везелки, за которой на южной возвышенности («Харьковская гора») были устроены в конце XVI века главные сторожевые курганы. Пролегает с севера на юг, и с запада на восток, образуя на карте прямоугольник слегка вытянутый по сторонам света.

Белгород разделен на два городских округа: Восточный и Западный. До 1993 года округа назывались районами: Свердловский и Октябрьский - соответственно. Из-за интенсивного увеличения городских территорий планируется выделить третий городской округ - Южный [10].

В городе создано 27 советов городских территорий, представляющих собой органы самоуправления внутригородских территорий, возглавляемых депутатами Совета депутатов города Белгорода.

Климат г. Белгорода предопределяется географическим расположением города в лесостепной зоне.

Климат Белгорода умеренно-континентальный, с жарким сухим летом и изменчивой прохладной зимой. Зима умеренно-морозная, часто бывают оттепели, сопровождающиеся дождями (особенно в декабре), так же довольно часто бывают понижения температуры ниже  $-20^{\circ}\text{C}$ , которые могут продолжаться до недели и более. Лето тёплое, в отдельные годы - дождливое или засушливое. Осень мягкая и дождливая. Белгородское водохранилище покрывается льдом в конце ноября - начале декабря, весенний же ледоход длится с марта по апрель.

Средняя температура воздуха в Белгороде составляет  $6,4^{\circ}$ . Самый холодный месяц - январь, а самый тёплый - июль. Годовая сумма осадков в Белгороде составляет 553 мм. Наибольшее количество осадков выпадает в летний и осенний периоды.

Снежный покров появляется в ноябре, а устойчивым он становится в декабре. Наибольшей высоты снежный покров достигает в феврале – марте. В среднем за тёплый период бывает 25-35 дней с грозой. Повторяемость выпадения града не велика - 1-3 дня. Среднее число дней с метелью колеблется от 15 до 50 за зиму. Число дней с гололёдом изменяется от 30 до 10, со сложными отложениями – от 40 до 14.

Город Белгород расположен при впадении реки Везелки в реку Северский Донец, а также речки Гостенки в р. Везелку. Водотоки расчлениают территорию города в трех направлениях: СЗ-СВ (между р. Везёлкой и р. Сев. Донец), СЗ-ЮВ (между р. Везелкой и р. Гостенкой) и ЮЗ-СВ (между р. Гостенкой и р. Сев Донец).

Город занимает пойменные территории этих рек, жилые кварталы и сложившийся общественный центр города размещается, кроме того, на склонах Меловой горы (бывшей Белой), на склонах Харьковской горы. Разница отметок поймы и верхних отметок этих «гор» (холмов) составляет 80-90 метров.

Рельеф склонов гор Харьковской и Меловой различный. У Меловой горы - достаточно спокойный, полого поднимающийся от р. Везелки к северу, у Харьковской горы - крутой.

Склоны Харьковской горы и третьей горы, условно названной «Западной», достаточно сильно изрезаны оврагами, местами залесенными. Овраги имеются также в северо-западной части Меловой горы, в восточной её части – выходы на поверхность меловых отложений.

Меловые карьеры комбината стройматериалов и цементного завода отрицательно влияют на произрастание зелёных насаждений в зоне их влияния.

Современный Белгород имеет мощную строительную индустрию, предприятия энергетического машиностроения, металлообработки и радиоэлектроники, развитую социальную и культурную инфраструктуру. Строительство новых торговых комплексов в городе позволило улучшить структуру занятости населения, наполнило рынок города новыми необходимыми товарами и услугами, пользующимися спросом у горожан. Средняя зарплата горожан составляет 19 100 рублей и увеличилась по сравнению с 2006 годом на 57 % [10].

В XIX веке основная промышленность — добыча мела, шерстомойни, переработка воска. Очень славились белгородские свечи.

В 2011 году объём отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по обрабатывающим производствам составил 54,1 млрд рублей.

Индустрия города представлена предприятиями химической, фармацевтической, деревообрабатывающей, лёгкой, пищевой промышленности, машиностроения и производства строительных материалов. Продукция более 50 белгородских предприятий востребована за рубежом [16].

В городе функционирует более 250 крупных и средних предприятий, а общее количество всех предприятий около 13000.

Наиболее крупными промышленными предприятиями машиностроения и металлообработки являются ОАО «Белгородский завод горного машиностроения», ЗАО «Энергомаш», ОАО «Белгородский завод «Ритм», ОАО «Белгородский механический завод», ОАО «Электромеханический завод».

Промышленность строительных материалов города представлена ОАО «Белгородский абразивный завод», ОАО «Белгородасбестоцемент», ОАО «Белгородский цемент», ООО «Корпорация ЖБК-1», ООО «Белгородская слюдяная фабрика», ООО «ОНП-керамзит».

Пищевая промышленность города характеризуется предприятиями ОАО «Конпрот» Белгородский консервно-промышленный комплекс - изготовление плодовой, овощной, мясорастительной консервации; ОАО «Белгородский хладокомбинат» - изготовление мороженого; ЗАО «Хлебокомбинат Золотой колос» - изготовление хлебобулочных изделий.

Передачу электрической энергии на территории Белгорода, а также подключение новых потребителей к распределительным электрическим сетям компании осуществляет филиал ОАО «МРСК Центра» - «Белгородэнерго». Снабжение газом города производит ООО «Белгородрегионгаз».

В Белгороде имеются тепловые станции, обеспечивающие электрической энергией и теплом промышленные предприятия и население города, входящие в состав ОАО «Квадра»:

- Белгородская ТЭЦ,
- Белгородская ГТ-ТЭЦ,
- Белгородская ГТУ-ТЭЦ «Луч».

На территории города находится более 20 крупных торговых комплексов, универмагов, моллов и гипермаркетов.

В городе действуют такие торговые сети как «Пятёрочка», «Магнит», «Европа», «Эльдорадо», MediaMarkt, «М-Видео», «Технопарк», «Техносила». Открыты гипермаркеты «Линия», «Карусель», «Лента», ТРЦ «Рио», МТРК

«Сити Молл Белгородский», МТРК «Мега Гринн», ТЦ «Аэробус», ТРЦ «Модный Бульвар» и др. Строительные гипермаркеты «Титан Строй» и «СтройДепо».

При главе администрации действует Совет по поддержке и развитию предпринимательства. По состоянию на 1 января 2011 года в Белгороде зарегистрировано около 26,6 тысячи субъектов малого предпринимательства, в том числе 14,4 тысячи индивидуальных предпринимателей и около 12,4 тысяч малых предприятий. В сфере малого бизнеса занято более 66 тысяч человек. Наибольшее количество субъектов малого бизнеса сосредоточено в сферах оптовой и розничной торговли, ремонта автотранспортных средств, связи, строительстве.

С начала 2000-х в городе ведётся активное жилищное строительство. Благодаря активной градостроительной политике, проводимой администрацией Белгорода, выстроены тысячи квадратных метров жилья в многоэтажных домах, появились новые микрорайоны в границах улиц Есенина - Будённого - Бульвар Юности и Спортивная - 60 лет Октября. Микрорайоны повышенной комфортности - Улитка, Юго-Западный, Новосадовый, Новый.

Объём строительно-монтажных работ, выполненных в 2010 году, превысил 8,5 миллиардов рублей. В городе было введено 325,4 тысячи кв. метров жилья. Кроме того, за этот период построены индивидуальные жилые дома общей площадью 162,6 тысячи кв. метров [3].

Дальнейшее развитие Белгорода как крупного промышленного, транспортного, научно-образовательного и культурного центра с развитой социальной и инженерной инфраструктурой и мощным строительным комплексом должно сохраниться. Для какого-либо существенного изменения сложившейся функциональной структуры города нет оснований. В то же время не исключается появление каких-то новых производств и видов деятельности.

Таким образом, приведённые данные свидетельствуют о том, что климатические параметры не являются планировочными ограничениями. Различные отклонения от норм носят только эпизодический характер. Условия для проживания и рекреации благоприятные. Необходимы природоохранные меры по сокращению сверхнормативных выбросов в атмосферу отравляющих веществ промышленных предприятий, рекультивация отработанных карьеров, закрытие несанкционированных свалок и восстановление нарушенных участков рельефа. Влияние и связи города выходят далеко за рамки Белгородской области и распространяются не только на районы РФ, но и страны Ближнего и Дальнего зарубежья.

## **2.2. Зонирование территории муниципального образования**

На карте градостроительного зонирования устанавливаются границы территориальных зон. Границы территориальных зон должны отвечать требованию принадлежности каждого земельного участка только к одной территориальной зоне [18]. Формирование одного земельного участка из нескольких земельных участков, расположенных в различных территориальных зонах, не допускается. Территориальные зоны, как правило, не устанавливаются применительно к одному земельному участку.

На карте градостроительного зонирования в обязательном порядке отображаются границы зон с особыми условиями использования территорий, границы территорий объектов культурного наследия. Границы указанных зон могут отображаться на отдельных картах.

Виды и индексация основных территориальных зон города Белгорода:

Ж - жилые зоны;

Ц - общественно-деловые многофункциональные зоны;

О - общественно-деловые специализированные зоны;

П - производственные зоны;

Т - зоны транспортной инфраструктуры;



И - зоны инженерной инфраструктуры;

С - зоны специального назначения;

Р - зоны рекреационного назначения;

Пл - зоны природного ландшафта;

Сх - зоны сельскохозяйственного использования;

Л - зоны лесохозяйственного назначения.

Жилые зоны - предназначены для размещения жилой застройки, как основного вида использования территории. В Генеральном плане жилые зоны разделены на 4 вида: зона многоэтажной жилой застройки, зона среднеэтажной жилой застройки, зона сблокированной коттеджной застройки, зона жилой застройки индивидуальными домами коттеджного типа с приусадебными участками.

В жилых зонах к основному виду разрешенного использования относится также размещение встроенных или пристроенных объектов социального и культурно-бытового назначения, объектов здравоохранения, дошкольного, начального и среднего образования [12].

В качестве условно разрешенных видов использования, - объектов торговли, культурно-бытового обслуживания, культовых зданий, объектов, связанных с проживанием граждан и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду.

Общественно-деловые многофункциональные и специализированные зоны - предназначены для размещения центров деловой, финансовой и общественной активности, как основного вида использования территории, в том числе административные, научно-исследовательские учреждения и организации, культовые здания, объекты предпринимательской деятельности, учреждения здравоохранения, культуры, торговли, общественного питания, социального и коммунально-бытового назначения, гостиницы, спортивные комплексы, объекты среднего профессионального и высшего образования, иные здания, строения и сооружения инженерной и транспортной инфраструктуры, необходимые для обслуживания

общественно-деловых зон, гостевые и встроенно-пристроенные стоянки легкового автомобильного транспорта, скверы и бульвары.

Сопутствующие объекты капитального строительства, разрешенные для размещения в общественно-деловых зонах: жилые комплексы, отдельные жилые дома, школы, детские сады, спортивные сооружения и детские игровые площадки [11].

Производственные зоны - предназначены для размещения промышленных и коммунально-складских объектов, объектов инженерной и транспортной инфраструктур, а также, для организации санитарно-защитных зон, в соответствии с техническими регламентами отдельных предприятий и организаций [5]. В производственных зонах допускается размещение объектов: торговли, общественного питания, бытового обслуживания, а также образовательных учреждений среднего и высшего, профессионального образования, административных, научно-исследовательских учреждений, культовых зданий, общественно-деловых центров и прочих учреждений, связанных с их обслуживанием производственных зон. В производственных зонах допускается размещение подземных и многоэтажных гаражей, комплексов кооперативных гаражей боксового типа, стоянок автомобильного транспорта, при заводских скверов и бульваров, спортивных сооружений.

Зоны транспортной инфраструктуры предназначены для размещения объектов городского и внешнего транспорта, включающих: территорию воздушного транспорта, отводы магистральной линии железной дороги, трассы автомобильных магистралей городского и районного значения в красных линиях Генерального плана, жилые улицы, а также территории водного транспорта, проектируемые под речной вокзал и пассажирские пристани для прогулочных катеров в зоне рекреации [1]. В пределах зон транспортной инфраструктуры допускается размещение сопутствующих объектов торговли, общественного питания, бытового обслуживания, скверов, открытых автостоянок.

Зоны инженерной инфраструктуры предназначены для размещения инженерных коммуникаций и коммуникаций связи [6]. В пределах зон инженерной инфраструктуры допускается размещение сопутствующих объектов, а также размещение скверов, бульваров, спортивных и прочих объектов, связанных с обслуживанием данной территориальной зоны.

Зоны специального назначения предназначены для размещения: кладбищ и крематория, полигона бытовых отходов и мусороперерабатывающего завода, озеленения санитарно-защитных зон.

Зоны рекреационного назначения предназначены для организации мест отдыха населения города. В зоны рекреационного назначения входят территории: парков, скверов, бульваров, садов, городских лесов, лесопарков, пляжей, небольшие спортивные и игровые площадки, территории детского отдыха, ботанический сад, зоопарк, особо охраняемые природные территории. В зонах рекреационного назначения допускается размещение сопутствующих объектов обслуживания (не более 5% от территории конкретного объекта рекреации) [20]. К ним относятся не стационарные культурно-зрелищные объекты (летние эстрады, летние кинотеатры, летние кафе, временные киоски: объекты здравоохранения и питания), а также подъезды и гостевые стоянки открытого типа легкового и городского автотранспорта, остановочные павильоны. На территориях зон рекреационного назначения не допускается строительство каких либо объектов, непосредственно не связанных с эксплуатацией объектов оздоровительного и рекреационного назначения.

Зоны природного ландшафта - территории, не пригодные либо ограниченно пригодные для строительства, выделенные, как сохраняемый для рекреационных и природоохранных целей ландшафт, не включенный в прочие территориальные зоны [2]. К зонам природного ландшафта отнесены: овраги, балки, крутые склоны, пойменные луга, овражные тальвеги, болота, а также территории нарушенного ландшафта - бывшие карьеры и изрытости, требующие рекультивации. Назначение природоохранных территорий охрана

естественного городского ландшафта с частичным использованием зоны в рекреационных целях.

Зоны сельскохозяйственного использования - представлены земельными участками, занятыми комплексами садоводств, а также земельными участками сельскохозяйственного использования для ведения растениеводства, зданиями, строениями, сооружениями сельскохозяйственного назначения, используемыми в целях ведения сельскохозяйственного производства.

Зоны лесохозяйственного назначения - территории лесопитомников. Лесопитомники предназначены для выращивания саженцев деревьев и кустарников для озеленения города [23].

В соответствии с Генеральным планом город разделен на четыре планировочных района - Центральный, Восточный, Южный и Западный. В зависимости от характера использования территории планировочные районы разделены на подрайоны, которым присвоено наименование и номер. Подрайон включает одну или несколько территориальных зон и назван по преимущественной территориальной зоне либо по названию места.

### **2.3. Описание существующих границ муниципального образования «город Белгород»**

Границы города Белгорода установлены законом Белгородской области № 159 от 20 декабря 2004 года «Об установлении границ муниципальных образований и наделении их статусом городского, сельского поселения, городского округа, муниципального района».

Муниципальное образование «город Белгород» включает в себя территорию, граница которой проходит:

От объездной дороги Москва - Крым на юг по грунтовой дороге до начала оврага, вдоль оврага по грунтовой дороге в юго-восточном

направлении вдоль лесополосы, на северо-восток по проселочной дороге.

На северо-восток по проселочной дороге до перекрестка. По проселочной дороге на северо-запад далее на северо-восток по проселочной дороге далее на юго-восток вдоль автомобильной дороги. Вдоль автомобильной дороги на северо-восток по улице Новая, пересекая проспект Б. Хмельницкого. Вдоль автомобильной дороги на юго-восток вдоль западной границы АЗС.

Далее по грунтовой дороге на восток до границы аэропорта, далее по западной, северной и восточной границам аэропорта.

Далее по грунтовой дороге вдоль восточной границы городского кладбища на юг.

Далее на юго-восток по грунтовой дороге. По восточной границе мелового карьера, по грунтовой дороге на восток, вокруг северной границы дачного массива, вдоль дачного массива по просеке на юг и юго-восток по просеке, пересекая автомобильную дорогу по улице Механизаторов.

Далее по середине поймы реки Северский Донец на восток. По середине русла реки Северский Донец до северной границы базы отдыха. По пойме реки Северский Донец на юго-запад.

Далее в юго-западном направлении по грунтовой дороге и в южном направлении по восточной границе кладбища до поворота дороги на улицу Трунова.

В юго-восточном направлении по асфальтированной дороге, пересекая улицу Корочанская, в южном направлении по переулку Дальний в юго-восточном направлении, пересекая юго-восточный обход, в южном направлении вдоль юго-восточного обхода по облесенной балке в восточном направлении, по облесенной балке на юг мимо промышленной зоны.

Далее вокруг отстойников, по южной границе отстойников до их юго-западной границы. Далее на юго-запад по грунтовой дороге, на юг по правой стороне полосы отвода автомобильной дороги до северной стороны промышленной зоны. Далее на юго-восток вдоль промышленной зоны по

полевой дороге до урочища Беловский лес. Далее в южном направлении по границе урочища Беловский лес до автомобильной дороги город Белгород - село Беловское. Далее по южной стороне полосы отвода автомобильной дороги город Белгород - село Беловское в западном направлении 2500 метров. Затем в южном направлении 150 метров и далее на запад 330 метров. Далее по восточной стороне лесополосы на юг.

Далее вдоль лесополосы на запад до северо-восточной границы Витаминного комбината.

И далее в южном направлении по дороге вдоль лесополосы, по восточной границе очистных сооружений.

Далее на запад по границе очистных сооружений. По временному водотоку, однозначно определяемому на местности, на юго-восток. По оврагу на юг до пересечения автомобильной дороги Белгород - Шебекино и реки Разуменка.

Далее по правой стороне автомобильной дороги на северо-запад до полосы отвода железной дороги. И далее по правой границе полосы отвода железной дороги Белгород - Приколodное.

По левой стороне автомобильной дороги на юго-запад до урочища. На юго-запад вокруг урочища, в западном направлении по просеке, однозначно определяемой на местности до береговой линии Белгородского водохранилища. По левому берегу Белгородского водохранилища на запад через Белгородское водохранилище на правый берег до северной границы села Соломино.

Далее по правому берегу Белгородского водохранилища до просеки урочища, на юго-запад до северо-восточной границы поселка Дубовое.

По северной границе поселка Дубовое и далее по западной границе урочища на запад по грунтовой дороге.

Далее по западной границе облесенной балки в западном направлении по левой стороне автомобильной дороги до поворота лесополосы, расположенной справа, на север.

По левой границе лесополосы на север и на запад, пересекая улицу Щорса по границе гаражно-строительного кооператива, на запад до его западной границы.

Далее на север по автомобильной дороге, затем вокруг восточной, северной и западной границ оврага, до юго-восточной границы гаражно-строительного кооператива. По южной границе вокруг гаражно-строительного кооператива.

По автомобильной дороге в северо-западном направлении на запад по грунтовой дороге. По грунтовой дороге на юго-запад до урочища.

По северной и западной границам урочища до лесополосы. Вдоль лесополосы в северо-западном направлении по грунтовой дороге и далее на запад. По правой стороне облесенного склона по грунтовой дороге вдоль облесенного склона на восток, затем северо-запад, пересекая улицу Магистральная. По левой стороне полосы отвода железной дороги линии Курск - Харьков на юго-запад.

Далее по полосе отвода автомобильной объездной дороги Москва - Крым до Полигона по утилизации ТБО. По правой стороне асфальтированной дороги на Полигон по утилизации ТБО, через полигон на юго-восток.

По грунтовой дороге, обогнув свалку с северо-восточной стороны, вдоль лесополосы на юг до земель сельхозназначения (пашня).

Далее в северо-восточном направлении, вдоль лесополосы на северо-восток до южной границы дачного массива. Вокруг дачного массива по восточной, северной, западной и южной границам дачного массива до северо-западной границы этого же дачного массива, до 5-го км железной дороги Белгород - Сумы.

Далее, пересекая железную дорогу, пойму реки Везелка в северо-восточном направлении, по пешеходному мосту через реку Везелка, на запад, по временному водотоку, однозначно определяемому на местности, на северо-восток до проспекта Славы. На северо-восток по временному

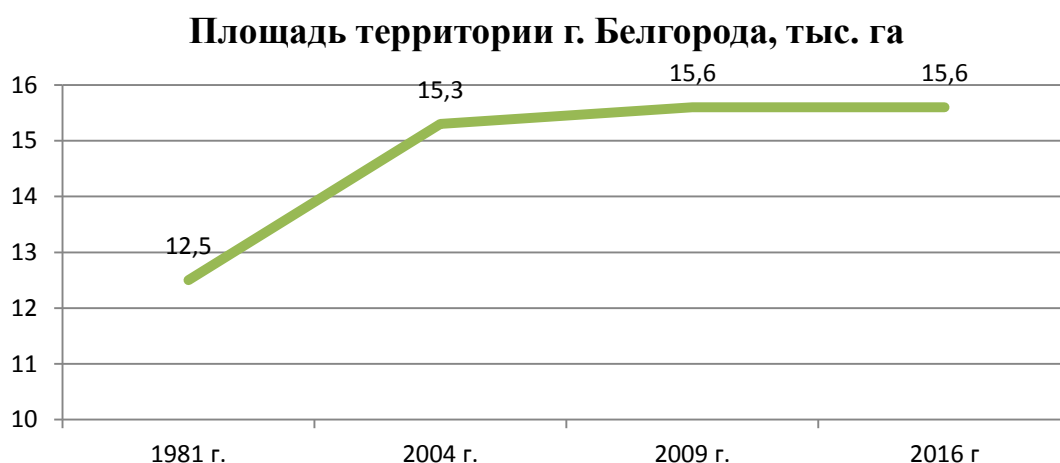
водотоку, однозначно определяемому на местности, на северо-восток по оврагу вокруг северной границы Стрелецкого месторождения мела.

Далее по северной границе полей фильтрации на север, вдоль облесенного оврага, по грунтовой дороге вокруг оврага.

Далее по грунтовой дороге вокруг оврага на восток. По грунтовой дороге вокруг оврага в северо-западном направлении, по грунтовой дороге вокруг оврага на восток. Далее на север по грунтовой дороге.

Далее по южной границе полосы отвода автомобильной дороги Москва - Крым на восток [НПБ 7].

Границы территорий муниципальных образований устанавливаются и изменяются законами субъектов РФ, но эти законы должны приниматься на основе требований Федерального закона № 131 «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации».



*Рис.2.1.* Изменения площади территории г. Белгорода

На диаграмме видно, что в период с 2004 года и по настоящее время территория города претерпела изменения в 2009 году. Впоследствии границы муниципального образования «город Белгород» не изменялись.

Закон Белгородской области № 159 «Об установлении границ муниципальных образований и наделении их статусом городского, сельского поселения, городского округа, муниципального района» был



принят 20 декабря 2004 года, но в нем отсутствовало описание границ города Белгорода. Впервые описание границ муниципального образования появилось с законом Белгородской области № 131 от 10.07.2007 г. О внесении изменений в закон Белгородской области «Об установлении границ муниципальных образований и наделении их статусом городского, сельского поселения, городского округа, муниципального района».

4 июня 2009 года был принят закон Белгородской области № 283 О внесении изменений в статьи 2 и 2.1 закона Белгородской области «Об установлении границ муниципальных образований и наделении их статусом городского, сельского поселения, городского округа, муниципального района». Было внесено изменение в 10 абзац статьи 2.1 [НПБ 8]. Эти изменения также были внесены в Генеральный план развития городского округа «Город Белгород».

В законе Белгородской области № 131 от 10.07.2007 г. он был в следующей редакции:

«далее вокруг отстойников, по южной границе отстойников до их юго-западной границы. Далее на юго-запад по грунтовой дороге, на юг по правой стороне полосы отвода автомобильной дороги, до границы ИЖС. На юг по границе садово-огороднического товарищества. И далее по автомобильной дороге Крейда – Беловское на запад».

После внесения изменения законом Белгородской области № 283 от 4.06.2009 г. он приобрел следующий вид:

«далее вокруг отстойников, по южной границе отстойников до их юго-западной границы. Далее на юго-запад по грунтовой дороге, на юг по правой стороне полосы отвода автомобильной дороги до северной стороны промышленной зоны. Далее на юго-восток вдоль промышленной зоны по полевой дороге до урочища Беловский лес. Далее в южном направлении по границе урочища Беловский лес до автомобильной дороги город Белгород - село Беловское. Далее по южной стороне полосы отвода автомобильной дороги город Белгород - село Беловское в западном направлении 2500

метров. Затем в южном направлении 150 метров и далее на запад 330 метров. Далее по восточной стороне лесополосы на юг».

Это было связано с тем, что территория областного центра для застройки практически исчерпана. Было предложено увеличить ее за счет присоединения 300 гектар бывших пахотных земель, расположенных в районе села Беловское Белгородского района. На этой территории появился новый микрорайон смешанной застройки, с собственной инфраструктурой, включающей различные объекты социальной сферы.

Актуальное описание границ данного муниципального образования содержится в законе Белгородской области от 20 декабря 2004 г. № 159 «Об установлении границ муниципальных образований и наделении их статусом городского, сельского поселения, городского округа, муниципального района» с изменениями и дополнениями от 9 апреля 2015 г.

## **ГЛАВА 3. ОЦЕНКА ЭФФЕКТИВНОСТИ УСТАНОВЛЕНИЯ ГРАНИЦ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ «ГОРОД БЕЛГОРОД»**

### **3.1. Анализ актуальной конфигурации границы муниципального образования г. Белгород**

В настоящий момент на практике часто возникает объективная необходимость в изменении границ населенного пункта и включении в состав одного (как правило, городского) населенного пункта земельных участков (или сельских населенных пунктов), входящих в состав сопредельных муниципальных образований. Причин изменения таких границ бывает несколько.

По мнению Б.В. Ерофеева, такими основаниями могут являться, во-первых, рост количества городского населения и необходимость расширения использования земель городской застройки для удовлетворения жилищных нужд; во-вторых, проведение благоустройства города путем увеличения зеленых насаждений, устройства парков, создания необходимых сооружений, связанных с водоснабжением, освещением, канализацией и прочими мероприятиями благоустройства, и, в-третьих, застройка прилегающих к городской черте земельных участков, приобретающих характер пригорода [15].

По классификации Е.С. Шугриной, в числе рассматриваемых оснований следует выделять необходимость изменения черты поселения (муниципального образования) для размещения объекта, необходимого для своего жизнеобеспечения (например, потребность в земельном участке для кладбища); необходимость расширения территории по экономическим соображениям; расширение территории города для строительства жилья для горожан. Возможен и обратный процесс – сокращение земельных площадей населенного пункта [25]. Например, территория города Мирный (Республика Саха) определялась не столько

потребностями в функционировании городских систем и систем жизнеобеспечения населения, сколько задачами разведки, добычи и переработки алмазной руды. Поэтому размер территории города (12 000 га) был несопоставим с количеством населения (40 000 человек), в связи с чем встал вопрос об изменении городской черты в сторону сокращения[28].

Для установления актуальной границы населённого пункта в схеме территориального планирования муниципального района исходят из перспективной численности населения на прогнозный период и оптимального размера территорий населенных пунктов, необходимых для их успешного экономического и социального развития [22]. Численность населения может определяться методами демографического прогноза. Например, по формуле 3.1:

$$N_p = N_f * \left(1 + \frac{P+M}{100}\right)^t; \quad (3.1)$$

где,  $N_p$  – расчетная численность населения через  $t$  лет;  $N_f$  – фактическая численность населения в исходном году (на начальный год расчета), чел;  $P$  – естественный среднегодовой прирост населения, %;  $M$  – среднегодовая разница миграции населения, %;  $t$  – расчетный срок.

Подставив все значения в формулу 3.1 мы получили актуальный демографический прогноз численности населения города Белгород к 2025 году:

$$387\,090 * \left(1 + \frac{1,2+0,2}{100}\right)^9 = 438\,686; \quad (3.2)$$

Город Белгород является центром Белгородской области – одного из наиболее стабильных регионов России, который вносит немалый вклад в реальный сектор экономики, обеспечение продовольственной безопасности страны, создание комфортных условий для жизни, работы и общественной деятельности населения. Несмотря на разрастание города, его территория остается достаточно компактной, поскольку для строительства капитальных объектов максимально используются земельные участки в районах существующей застройки. Выделение новых территорий, как для

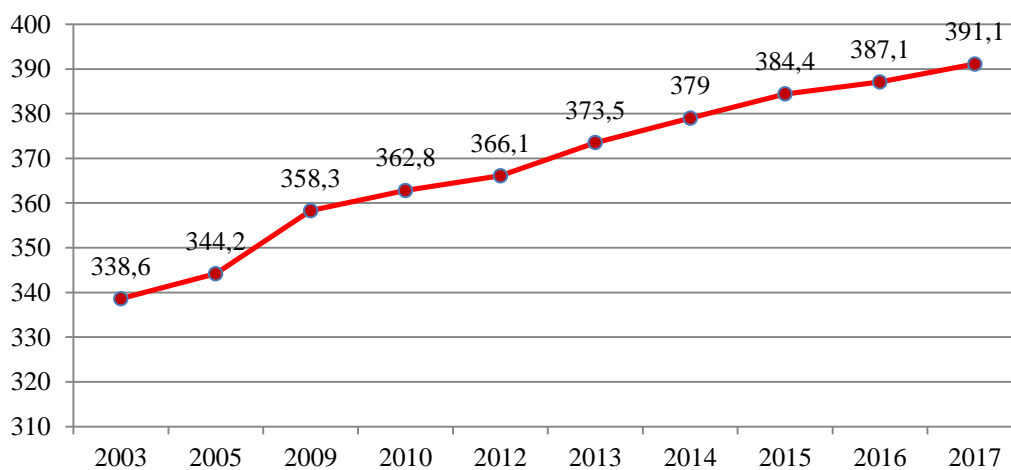
многоэтажного, так и для индивидуального жилищного строительства сопровождается их инфраструктурным обеспечением.

Город Белгород имеет оптимальную численность населения, которая, с одной стороны, позволяет избежать проблем мегаполиса, а с другой, создает достаточную социальную базу для развития институтов, обеспечивающих удовлетворение всех основных потребностей жителей города. В Белгороде на протяжении многих лет сохраняется положительная динамика роста численности населения. Численность населения Белгорода по состоянию на 1 января 2017 года составила 391,1 тысяч человек.

В первую очередь, на увеличение численности населения влияет миграционный прирост. Белгород год от года становится все более привлекательным городом для жизни. Показатель прироста населения за счет миграции увеличился в 2010 году на 4,4% по сравнению с данными за 2009 год.

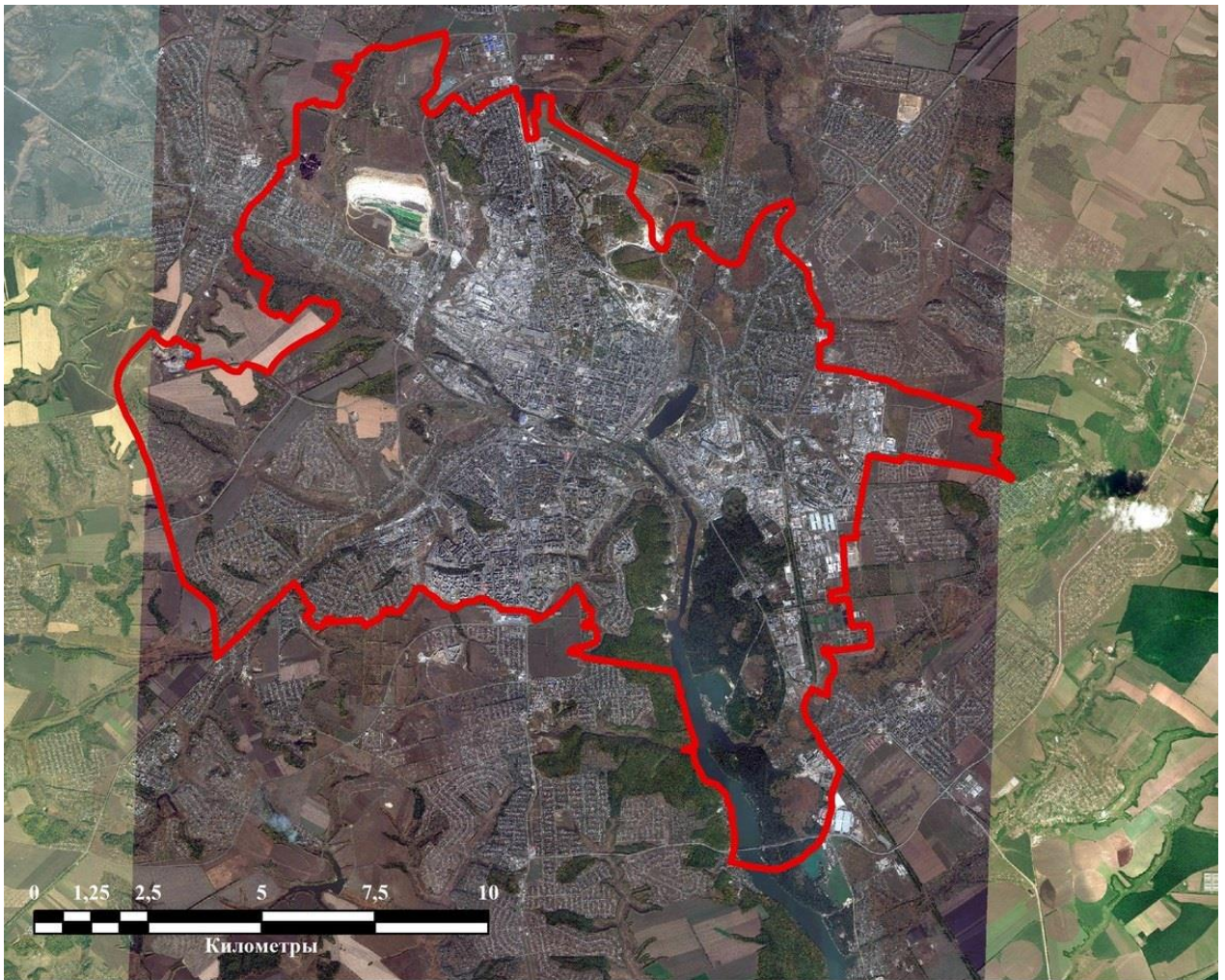
Динамика численности населения города представлена на рис.3.1.:

**Динамика численности населения г. Белгорода,  
тыс. чел.**



*Рис.3.1.* Динамика численности населения г. Белгорода

На данный момент площадь города составляет 153,1 км<sup>2</sup>. Как выглядит граница города в настоящее время показано на рис. 3.2.:



### Условные обозначения

— Граница города

*Рис. 3.2. Карта актуальной границы города Белгород (космоснимок ArcGis world imagery, 2014., разрешение 4,7 м.)*

При жилообеспеченности 35-40 м<sup>2</sup> / чел. данная территория рассчитана на 380-450 тыс. человек. Площадь города соответствует численности населения. При сохранении положительной динамики роста численности населения расширять территорию города будет необходимо не раньше 2027 года:

$$387\,090 * \left(1 + \frac{1,2+0,2}{100}\right)^{11} = 451\,055; \quad (3.3)$$

Сопоставив данные, можем сделать вывод, что существующая граница города не требует изменений на данный момент, так как площадь города позволяет удовлетворить потребности населения.

### **3.2. Оценка эффективности установления границ муниципального образования «город Белгород» с учетом изменения численности населения до 2025 года**

Белгородская агломерация со временем все больше будет превращаться в единую социально-экономическую общность, когда интересы одного муниципального образования все в большей степени будут реализовываться на территории другого соседнего муниципального образования - трудовая маятниковая миграция, жилищное (основное жилье), дачное и садоводческое (второе жилье) строительство для жителей Белгорода в пригородных районах, общие объекты инженерно-транспортной инфраструктуры, учреждений отдыха, необходимость общих природоохранных мероприятий и др.

В то же время субъекты управления в лице муниципальных образований администрации г. Белгорода и администраций соответствующих пригородных районов, в ведении которых будут находиться «свои» территории, остаются прежними.

В условиях продолжающегося объективного процесса - формирования Белгородской агломерации, - все в большей степени будет проявляться несоответствие объекта и субъекта управления.

Сфера взаимных интересов будет постоянно расширяться, территориальное несовпадение получаемых доходов, инвестиционных вложений и результатов может привести к закономерным негативным последствиям в виде незаинтересованности (отказе или противодействии) одних муниципальных образований в реализации тех или иных проектов или мероприятий, выгоды от которых получают другие.



Основными принципиальными направлениями выхода из сложившейся ситуации могут быть:

1. Объединение муниципальных образований, входящих в Белгородскую агломерацию, в одно муниципальное образование. В этом случае отпадает необходимость межмуниципальных согласований. Координация действий хозяйственных организаций в этом случае может быть упрощена. Однако при значительном (в 1,5 - 2 раза) увеличении Белгородского муниципального образования до размеров агломерации встанет вопрос об образовании дополнительных управленческих звеньев по типу существующих в г. Белгороде Западного и Восточного округов и закреплении многоступенчатого управления. Структура хозяйственного комплекса существенно усложнится, прежде всего за счет сельского хозяйства, как самостоятельной отрасли.

Этот путь является, по меньшей мере, проблемным.

2. Промежуточным решением и разновидностью объединения всех пригородных районов (муниципальных образований) в одно могло бы стать постепенное присоединение к Белгороду по мере надобности прилегающих территорий (частей пригородных районов), т.е. постепенное расширение городской черты. Однако оно не решает кардинально все проблемы агломерации, и увеличение территории города с расширением городской черты при наличии территориальных резервов в самом городе представлялось бы странным и каждый раз нуждалось бы в обоснованиях.

Такой путь явился бы наиболее болезненным для организации управления, имея в виду также юридические сложности периодического административного переустройства и потому является еще более проблемным, чем первый.

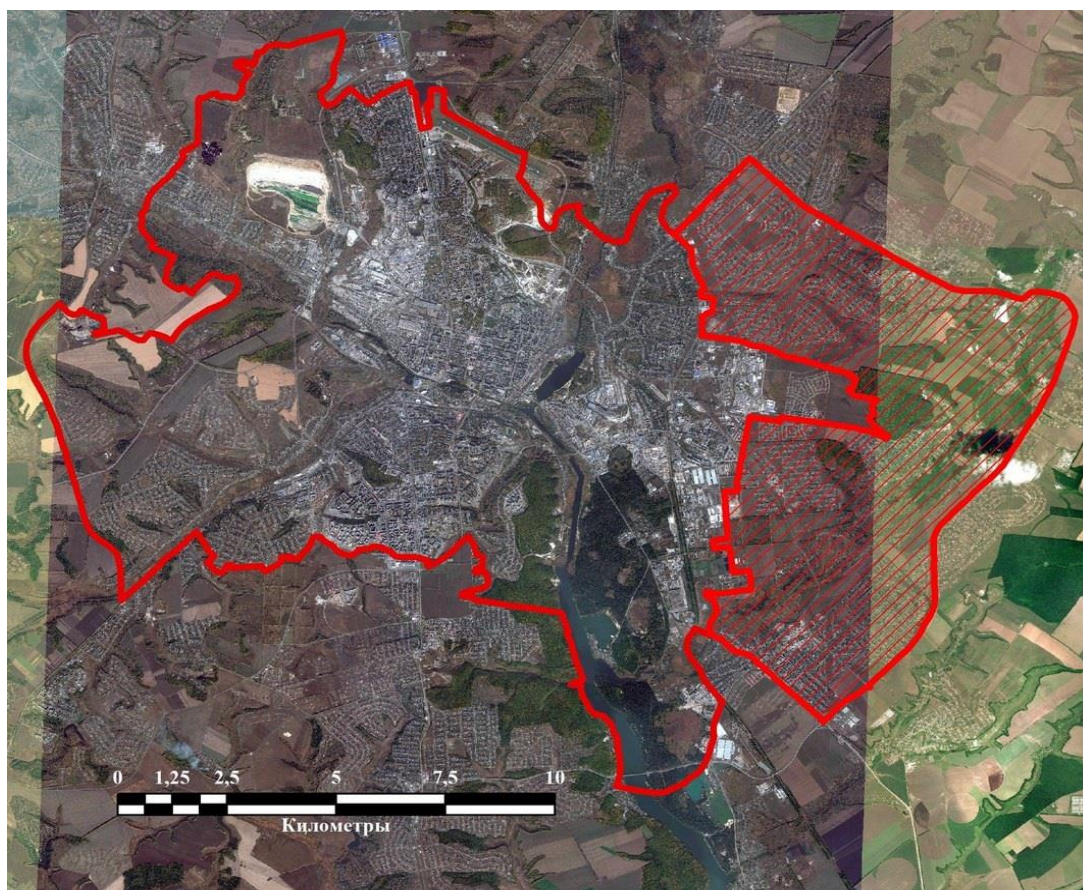
3. Градостроительный договор - соглашение, заключаемое органами государственной власти, органами местного самоуправления, а также юридическими лицами градостроительной деятельности в интересах договаривающихся сторон. Градостроительный договор касается, в



частности, финансирования разработок и реализации градостроительных проектов и взаимных расчетов сторон, включая определение долевого участия сторон, компенсации сторонам ущерба, порядок использования объекта, находящегося в совместном пользовании и т.д.

Метод реализации градостроительных решений посредством градостроительного договора в принципе мог бы стать наиболее эффективным выходом из создавшегося положения.

Нами был проанализирован вариант расширения территории города, предложенный мэром С. Боженковым. В 2015 году мэр города предложил расширить границы города до объездных дорог. По мнению Сергея Боженова, объездная дорога, соединяющая шебекинскую трассу с корочанской, – это и есть настоящая территория города.



**Условные обозначения**

- Граница города после изменения
- / / / / Включенная в город территория

*Рис. 3.3.* Карта границы города Белгород после присоединения территории (космоснимок ArcGis world imagery, 2014 г., разрешение 4,7 м.)

Как показано на рис. 3.3 при изменении границы города, в городскую черту войдут такие пригородные зоны как поселок городского типа Разумное, Беловское сельское поселение, село Ближняя Игуменка и поселок Новосадовый.

Соответственно территория города увеличится на 57,6 км<sup>2</sup> и общая площадь территории города составит 210,7 км<sup>2</sup>, а население города увеличится на 25,3 тыс. человек и составит 412,4 тыс. человек. Площадь территории города напрямую зависит от численности населения, в Белгородской области на человека приходится 35-40 м<sup>2</sup>. Соответственно, при площади города в 210,7 км<sup>2</sup>. численность населения должна составлять 530-610 тыс. человек.

По нашему мнению расширение границ города в ближайшее время проводить не целесообразно. Это противоречит стратегии градостроительного развития Белгорода. Должна сохраняться компактность города за счет застройки северо-западной части города (в генплане это Западный планировочный район на свободных территориях). Как известно, компактность города заведомо обеспечивает оптимальное функционирование города, если нет противопоказаний для этого. А так же нужно предотвратить территориальное расползание города, что неизбежно сопровождается дополнительными затратами на строительство и эксплуатацию инженерно-транспортных сетей и дополнительными затратами времени на передвижение горожан по городу.

Градостроительное законодательство предусматривает ряд гарантий прав граждан при изменении границ населенных пунктов и включении (исключении) в их состав земельных участков. Главной такой гарантией является проведение публичных слушаний. Вместе с тем, результаты публичных слушаний носят рекомендательный характер, а их учет может быть затруднителен, если при изменении границ муниципального образования (например, расширения городского округа за счет сельского

поселения) жители этих муниципалитетов высказали различное суждение о его необходимости.

С точки зрения здравого смысла, проблема выбора одного из двух противоположных результатов публичных слушаний при изменении границ муниципальных образований (изменении границ населенных пунктов) должна решаться, на наш взгляд, посредством отказа от изменения таких границ, поскольку при буквальном толковании данной нормы «население» (в данном случае одного из муниципальных образований) не поддержало такую инициативу и не одобрило проект изменения границ муниципального образования (или населенного пункта). Между тем, подобный вывод прямо не следует из действующего законодательства и к нему редко приходят на практике, хотя отрицательная позиция населения в вопросах изменения границ городов влечет необходимость более рационального и интенсивного использования городских земель, вместо экстенсивного расширения города за счет прилегающих сельскохозяйственных земель и сельских населенных пунктов.

Наряду с вышеуказанной, существует и ряд иных проблем в сфере изменения границ населенных пунктов по действующему законодательству:

а) граждане и юридические лица, земельные участки которых включаются в границы населенного пункта (города), будут платить земельный налог по более высокой ставке. Как известно, ставка земельного налога исчисляется исходя из кадастровой стоимости земельного участка; включение сельскохозяйственного земельного участка в границы города влечет изменение вида его разрешенного использования, и, соответственно, кадастровой стоимости.

Увеличение ставки земельного налога отдельным категориям граждан и юридических лиц есть ухудшение имущественного положения названных субъектов, которое налагается на них при полном отсутствии

их вины, причем никаких компенсаций расходов, возникших у названных субъектов, действующее законодательство не предусматривает. Поэтому обычно не дает никакого результата их обращение в суд (арбитражный суд). Можно возразить, что рыночная стоимость такого земельного участка при включении его в границы города возрастает, однако правовое значение это имеет только для собственника и при осуществлении сделок с земельным участком, что является правом, а не обязанностью в отличие от уплаты земельного налога.

б) действующее законодательство не требует разработки социально-экономических обоснований изменения границ населенного пункта, их опубликования и обсуждения в открытой печати, обязательность работы местных органов по этому вопросу с населением. Население не воспринимает предложения по изменению границ города как благо, а склонно рассматривать такие намерения как удовлетворение политических амбиций «сильных» соседей. В итоге существующий опыт учета мнения населения по вопросу изменения границ городов показывает, что это мнение всегда отрицательное.

в) нуждается в уточнении используемая законодателем терминология, определяющая состав земель населенного пункта и земель, расположенных за границами населенного пункта. Так, согласно п.3 ч.1 ст. 11 Федерального закона «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» от 6 октября 2003 г. «территорию поселения составляют исторически сложившиеся земли населенных пунктов, прилегающие к ним земли общего пользования...» и т.д., то есть земли общего пользования могут существовать за границами населенного пункта. Согласно и старому ЗК РСФСР, и п. 12 ст. 85 действующего ЗК РФ, земли общего пользования входят в состав категории земель населенных пунктов. За границами городского или сельского населенного пункта располагаются земли сельскохозяйственного назначения, либо земельные участки,

принадлежащие к иной категории земель в земельном фонде Российской Федерации (например, земли особо охраняемых территорий и объектов или земли лесного фонда).

г) включение части земель одних муниципальных образований в состав других (городских) посягает на экономические основы местного самоуправления, гарантированные Конституцией РФ. Дело в том, что одним из основных источников наполнения местных бюджетов является земельный налог и арендная плата, взимаемые за земельные участки, находящиеся в муниципальной (а чаще неразграниченной государственной) собственности. Отсюда ограничением экономической основы местного самоуправления будет являться не компенсируемое уменьшение (снижение) поступлений в местный бюджет и ограничение возможности реализации права муниципальной собственности на землю и иные природные ресурсы. Действующее законодательство подчеркивает гарантии самостоятельности местного бюджета и право требовать возмещения ущерба, причиненного решениями органов государственной власти или других органов местного самоуправления.

Однако даже если заинтересованные субъекты обратятся в суд (арбитражный суд), который примет решение о компенсациях органам местного самоуправления (либо гражданам, юридическим лицам) возникших у них дополнительных расходах, не ясно, в каком порядке и за счет каких средств их производить. Согласно п.2 ч.1 ст. 55 Закона РФ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» от 6 октября 2003 г., в доходы местных бюджетов зачисляются местные налоги и сборы, а в соответствии со ст. 15 Налогового кодекса РФ, земельный налог отнесен к числу местных налогов, которые поступают в местный бюджет. Органы местного самоуправления вправе также распоряжаться муниципальной собственностью, в состав которой входят земельные участки,

общераспространенные полезные ископаемые, пруды и обводненные карьеры и т.д.

Отсюда следует вывод о том, что изменение границ населенного пункта (например, города) и включение в состав городских земель земельных участков сельскохозяйственного назначения (равно как и территорий сел и поселков, ранее входивших в состав иных муниципальных образований), подрывает экономические основы местного самоуправления, поскольку уменьшает поступления доходов в местный бюджет и ограничивает право органов местного самоуправления по распоряжению муниципальной собственностью (в том числе препятствует возникновению права муниципальной собственности на земельные участки и иные природные ресурсы в ходе дальнейшего разграничения государственной собственности на землю).

Однако федеральное и региональное законодательство не содержат порядка установления размеров таких компенсаций. На первый взгляд, такие компенсации должны быть произведены из бюджета субъекта РФ, поскольку решение об изменении границ населенных пунктов принимает его представительный орган. Применительно к подобным случаям федеральное законодательство устанавливает государственные гарантии компенсации увеличения расходов или уменьшения доходов местных бюджетов, возникших вследствие принятия федеральных законов и законов субъектов РФ, а также иных решений органов государственной власти. В то же время следует учитывать, что включение в состав города иных земель ведет к увеличению денежных поступлений в городской бюджет.

Нам представляется обоснованным следующий вариант решения этого непростого вопроса. Муниципальному образованию, территория которого сократилась в результате включения земельных участков в состав другого (городского) муниципального образования, выплачивается компенсация в размере пятикратной годовой ставки земельного налога,

собираемой с земельных участков, перешедших в ведение иного муниципального образования (города). Возможен и вариант установления компенсаций за земельные участки, на которые было прекращено право муниципальной собственности, в размере кадастровой стоимости земельного участка. Компенсацию за иные природные ресурсы, находившиеся в муниципальной собственности и переданные другому муниципальному образованию, также можно рассчитывать на основе данных кадастровой оценки этих природных ресурсов. В случае отсутствия соответствующих сведений, изменение границ населенного пункта откладывается до завершения кадастрового учета переходящих в ведение другого муниципального образования земель и иных природных ресурсов.

Представляется, что эти выплаты должны производиться за счет средств того муниципального образования, которое выступило с инициативой расширения своих границ. В этом случае у него появляется стимул для более рационального распоряжения имеющимися земельными ресурсами, включения в гражданский оборот новых земель населенного пункта, а также более тщательного перераспределения внутригородских земельных ресурсов.

д) изменение границы населенного пункта в сторону увеличения его площади часто является экономически нецелесообразным. Как справедливо отмечалось в научной литературе, «освоение новых территорий за пределами существующей городской черты обернется увеличением транспортных расходов, ухудшением качества воздуха, потерей сельскохозяйственных угодий и заброшенностью старых районов. В то же время уплотнение застройки будет стимулировать экономическое развитие городских центров, восстановление заброшенных индустриальных площадок, позволит реконструировать инженерно-транспортную инфраструктуру в старой части города, постепенно сглаживая различия между богатыми и бедными кварталами».[29]

На наш взгляд, в нормативную базу, касающуюся установления границ муниципальных образований, следует внести ряд дополнений:

1. Изменение границ населенных пунктов осуществляется с учетом результатов публичных слушаний. В случае, если правообладатели земельных участков либо органы местного самоуправления сопредельных территорий, чьи права затрагиваются изменением границ населенного пункта, не выразят своего согласия, границы населенного пункта не подлежат изменению.

2. Орган представительной власти субъекта Российской Федерации при изменении границ населенного пункта устанавливает размер компенсаций гражданам, юридическим лицам, а также органам местного самоуправления.

3. Указанные расходы возмещаются за счет муниципального образования, расширяющего свои границы, в следующем объеме:

- установление льгот гражданам и юридическим лицам по уплате земельного налога на пять лет в части превышения ранее уплачиваемой суммы;
- компенсация неполученных поступлений от взимания земельного налога – в размере суммы земельного налога, поступившей в местный бюджет за последний год, умноженной на пятикратный повышающий коэффициент;
- компенсация за переходящие в собственность другого муниципального образования природные ресурсы (муниципальные земельные участки, пруды и обводненные карьеры, общераспространенные полезные ископаемые и т.д.) – в размере кадастровой стоимости данных природных ресурсов».

Таким образом, можно сделать вывод, что в связи с продолжением формирования Белгородской агломерации, возникнут проблемы на управленческом уровне. Для решения данных проблем, расширение границ города Белгород сразу или постепенно приведет к проблемам на уровне



управления муниципального образования. Так же изменения границ города Белгород будет неэффективным, так как образуемая территория города не будет соответствовать численности населения. На законодательном уровне еще не решены многие вопросы, влекущие последствия для населения, чьи земельные участки пригородных районов будут присоединены в городскую черту.

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В результате изучения особенностей установления границ муниципального образования (на примере городского округа г. Белгород) получены следующие выводы:

1. Основными нормативно-правовыми актами об установлении и изменении границ муниципальных образований являются Федеральный закон № 218 «О государственной регистрации недвижимости» и Федеральный закон № 131 «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации».

2. Объектом изучения особенностей установления границ муниципального образования выступил город Белгород - административно-хозяйственный центр Белгородской области, - в настоящее время крупный промышленный, транспортный и культурный центр с развитой системой образовательных учреждений всех уровней. Климатические условия благоприятны для проживания. Дальнейшее развитие Белгорода как крупного промышленного, транспортного, научно-образовательного и культурного центра с развитой социальной и инженерной инфраструктурой и мощным строительным комплексом должно сохраниться.

3. Границы города Белгорода установлены законом Белгородской области № 159 от 20 декабря 2004 года «Об установлении границ муниципальных образований и наделении их статусом городского, сельского поселения, городского округа, муниципального района». За последние 12 лет площадь города претерпела незначительные изменения, это было связано с присоединением участка пахотных земель для застройки. существующая граница города не требует изменений на данный момент, так как площадь города позволяет удовлетворить потребности населения.

4. Расширение границ города в ближайшее время проводить не целесообразно. Это противоречит стратегии градостроительного развития Белгорода. Должна сохраняться компактность города за счет застройки

северо-западной части города (в генплане это Западный планировочный район на свободных территориях). Как известно, компактность города заведомо обеспечивает оптимальное функционирование города, если нет противопоказаний для этого. А так же нужно предотвратить территориальное расползание города, что неизбежно сопровождается дополнительными затратами на строительство и эксплуатацию инженерно-транспортных сетей и дополнительными затратами времени на передвижение горожан по городу. Действующее законодательство и существующая практика изменения границ населенных пунктов не предусматривает выплаты компенсаций гражданам и юридическим лицам – правообладателям земельных участков (в части увеличения ставки земельного налога при включении их участков в границы города), а также органам местного самоуправления, чья территория сокращается в результате расширения городских населенных пунктов (в части уменьшения размера получаемого земельного налога и арендной платы, а также стоимости муниципальных земельных участков и иных природных ресурсов). Внесение соответствующих изменений в ст. 84 ЗК РФ позволит усилить гарантии прав и законных интересов граждан и юридических лиц; обеспечит укрепление экономических основ местного самоуправления; создаст стимул для более рационального освоения городских территорий.

Актуальная граница муниципального образования «город Белгород» обеспечивает оптимальное функционирование города. Изменение границы города Белгород будет неэффективным в ближайшие 10 лет, так как образуемая территория города не будет соответствовать численности населения. Таким образом, можно сделать вывод, что в связи с продолжением формирования Белгородской агломерации, возникнут проблемы на управленческом уровне. Для решения данных проблем, расширение границ города Белгород сразу или постепенно приведет к проблемам на уровне управления муниципального образования. Так же изменения границ города Белгород будет неэффективным, так как

образуемая территория города не будет соответствовать численности населения. На законодательном уровне еще не решены многие вопросы, влекущие последствия для населения, чьи земельные участки пригородных районов будут присоединены в городскую черту.

## СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Анисимов, А.П. Земельное право России: учеб. / А.П. Анисимов, А.Я. Рыженков, А.С. Трифионов. - 2-е изд. - М.: Юрайт, 2011.
2. Антипин, И.А. Концептуальные основы разработки стратегии пространственного развития в муниципальном образовании / И. А. Антипин, Н.В. Казакова // Российское предпринимательство. – 2016. - №8. – С. 1011.
3. Боголюбов, С.А. Земельное право / С.А. Боголюбов. – М.: Высшее образование, 2015. – 413 с.
4. Варламов, А.А. Научные основы земельного кадастра: Учеб. пособие / А.А. Варламов, В.А. Гавриленко, С.А. Гальченко и др. – 2-е изд., доп. и перераб. – М.: ГУЗ, 2000. – 104 с.
5. Варламов, А.А. Теоретические основы Государственного земельного кадастра: учеб. для студентов вузов / А.А. Варламов. – М.: Колосс, 2003. – 382 с.
6. Васильев, В. И. Административно- территориальное устройство региона и территориальное устройство местного самоуправления / В. И. Васильев // Журн. рос. права. — 2006. — №3. — С. 3-11.
7. Веденин, Н.Н. Земельное право / Н.Н. Веденин. - М.: Юриспруденция; Издание 4-е, перераб. и доп., 2016. - 192 с.
8. Волков, С.Н. Землеустройство и кадастр недвижимости: Учебное пособие / С.Н. Волков, Варламов А.А., Гальченко С.А. - М.: ГУЗ, 2010.
9. Володькин, Г.Н., Крупные города на пороге XXI века: проблемы, перспективы / Г.Н. Володькин, В.Г. Попов // Крупные города на пороге XXI века: проблемы, перспективы: Материалы междунар. науч. - практ. конф. В 2 частях. Ч. 1. – Волгоград, 2000. – С. 13-14.
10. Галимская, К.К. География Белгородской области / К.К. Галимская. – Белгород: Центр.-Чернозем. кн. изд-во, 1996. – 103 с.

11. Гришина, О.В. Границы муниципальных образований и их закрепление на местности / О.В. Гришина // Журнал Российского права, 2005. - №7. – 89 с.
12. Даниленко, Е. П. Управление городскими территориями: Учеб. пособие /сост. Е.П. Даниленко. – Белгород: Изд-во БГТУ, 2013. – 115 с
13. Дементьев, А.Н. Установление границ территорий и преобразование муниципальных образований: Учебник для вузов / А. Н. Дементьев; Гос. ун-т — Высшая школа экономики. — 4-е изд. — М.: Изд. дом ГУ ВШЭ. - 2004. — 495 с.
14. Емельянова, Т.А. Рациональное использование и охрана земель северных территорий Российской Федерации (экономика и организация): дис. док. экон. наук: 08.00.05. / Т. А. Емельянова: М. - 2006. - 431 с.
15. Ерофеев, Б.В. Правовой режим земель городов. / Б.В. Ерофеев. – М., 1976. – С. 28.
16. Зобова, Л.Л. Феномен экономической границы / Л.Л. Зобова // Современные проблемы науки и образования. – 2009. - №3. – с. 88-91.
17. Кулебакин, Г. Поселковое и сельское кооперативное строительство / Г. Кулебакин. - М.: Московский рабочий, 2017. - 312 с.
18. Маслов, А.В. Геодезические работы при землеустройстве / А.В. Маслов. - М.: ЁЁ Медиа, 2015. - 579 с.
19. Меркурьев, В.В. Укрупнение муниципальных образований как способ выравнивания бюджетной обеспеченности / В.В. Меркурьев // Вестник Кемеровского государственного университета. – 2014. - №1. – С. 245.
20. Николаева Е.Л. Проблемы и тенденции развития малоэтажного жилищного строительства России / Е.Л. Николаева. - М.: ИНФРА-М, 2016. - 240 с.
21. Рыбчинский, В. Городской конструктор. Идеи и города / В. Рыбчинский. - М.: Strelka Press, 2015. - 749 с.

22. Сай, С.И. Методические рекомендации по проведению землеустройства при образовании новых и упорядочении существующих объектов землеустройства / С.И. Сай. – М.: Роскомзем, 2003. – 143 с.

23. Скалабан, В. Д. Агроэкологические данные земельного кадастра в стратегии устойчивого развития России / В.Д. Скалабан. - М.: Академический Проект, Альма Матер, 2016. - 272 с.

24. Старожилов, В. Т. Вопросы Землеустройства И Землеустроительного Проектирования: Учебное Пособие / В.Т. Старожилов. - Москва: Гостехиздат, 2016. - 257 с.

25. Шугрина, Е.С. Муниципальное право. Учебник. / Е.С. Шугрина. – М., 1999. – С. 97-98.