

4. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 №136-ФЗ (ред. от 02.07.2021). – URL: <http://www.vsrif.ru> (дата обращения: 10.07.2021).

5. Лесной кодекс Российской Федерации от 04.12.2006 №200-ФЗ (ред. от 02.07.2021). – URL: <http://www.vsrif.ru> (дата обращения: 10.07.2021).

УДК 711

Смирнова Екатерина Алексеевна,
студент, Костромской государственной университет, г. Кострома

Smirnova Ekaterina Alekseevna,
student, Kostroma State University, Kostroma

katya_smirnova.97@mail.ru

Ганжа Наталья Владимировна,
кандидат юридических наук, доцент,
Костромской государственной университет, г. Кострома

Ganzha Natalia Vladimirovna,
candidate of law, associate professor, Kostroma State University, Kostroma

nat_ganzha@mail.ru

**УСОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ
ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА РОССИИ
ПО СОДЕРЖАНИЮ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА ПОСЕЛЕНИЯ
И ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА ГОРОДСКОГО ОКРУГА**

**IMPROVEMENT OF THE CITY PLANNING LEGISLATION OF RUSSIA
ON THE CONTENT OF THE GENERAL SETTLEMENT PLAN
AND THE GENERAL PLAN OF THE CITY DISTRICT**

В настоящей статье актуализируется проблема составления генеральных планов в части характеристик зон с особыми условиями использования территорий, а также аргументируется необходимость внесения поправок в Градостроительный кодекс РФ.

This article actualizes the problem of drawing up master plans in terms of the characteristics of zones with special conditions for the use of territories, and also argues for the need to amend the Urban Planning Code of the Russian Federation.

Правовое регулирование, градостроительство, территориальное планирование, объекты публичного значения, генеральный план, межсечение.

Содержание документа территориального планирования имеет особое значение для развития муниципальных образований, которое напрямую влияет или может влиять на права и законные интересы неопределенного круга лиц. Судебная практика показывает, что в последнее время многие граждане и организации, а также прокуратура, предпринимают попытки оспаривать документы территориального планирования в порядке, предусмотренном главой 21 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации [2]. Практика знает достаточно большое количество примеров успешного оспаривания таких документов, как полностью, так и в части соответствующих элементов их содержания.

По вопросу отображения объектов публичного значения, для планируемого размещения которых требуется установление зоны с особыми условиями использования территории (чаще всего санитарно-защитной зоны), существует некоторая правовая неопределенность, которая выражена в следующем.

Так, в пункте 1 части 4 и пункте 7 части 8 статьи 23 ГрК РФ указано, что положение о территориальном планировании должно содержать характеристики зон с особыми условиями использования территорий в случае, если установление таких зон требуется в связи с размещением объектов публичного значения, а сами такие зоны подлежат отображению на соответствующих картах планируемого размещения объектов публичного значения.

Из буквального смысла и логики приводимых норм градостроительного законодательства следует, что в случае, если для планируемого размещения объекта публичного значения требуется установление зоны с особыми условиями использования территории, такая зона подлежит отображению на карте. Вместе с тем, понятие «установление зоны» имеет самостоятельное содержание, а сама по себе такая зона не возникает только лишь в силу самого отображения на соответствующей карте, входящей в состав документа территориального планирования.

Так, из правовой позиции, изложенной в апелляционных определениях Судебной коллегии по административным делам Верховного Суда РФ от 25.04.2018 № 4-АПГ18-3, от 17.10.2018 № 64-АПГ18-7, от 28.11.2018 № 51-АПГ18-21 и от 18.04.2019 № 9-АПА19-4, следует, что вопросы установления размера и границ санитарно-защитных зон, относящихся к зонам с особыми условиями использования территории (подпункт 18 статьи 105 ЗК РФ), не отнесены к полномочиям органов местного самоуправления, а отображению в документах территориального планирования и градостроительного зонирования подлежат зоны с особыми условиями использования территории, которые установлены с соблюдением требований соответствующего законодательства [4].

Аналогичная позиция, но применительно к отображению санитарно-защитной зоны людского кладбища на карте, но входящей в состав документа

градостроительного зонирования, была выражена в решении Костромского областного суда от 24.04.2019 по делу № За-121/2019 [1].

Вместе с тем, органы местного самоуправления большинства городских округов в Российской Федерации утвердили карты планируемого размещения объектов публичного значения с отображением различного рода зон с особыми условиями использования территории, которые требуются для размещения объектов федерального, регионального и местного значения в силу своей специфики. Наличие таких зон в генеральном плане, которые могут занимать определенное смежное пространство от планируемого к размещению объекта публичного значения, фактически может препятствовать неопределенному кругу лиц осуществлять свои права и законные интересы в части освоения (застройки) и (или) иного использования земельных участков, которые могут попасть в пределы отображаемой в генеральном плане зоны с особыми условиями использования территории, которая не определялась в соответствии с обязательными требованиями по ее установлению (расчета ее размера (границ), распространяемых в ее пределах ограничений и т. д.).

Как отмечают авторы «Юридического справочника застройщика», внесение сведений о санитарно-защитной зоне, либо о любой другой зоне с особыми условиями использования территории, устанавливаемой на основании специальных норм законодательства или подзаконных нормативных актов, в генеральный план является не очень удачным вариантом, так как в силу особенностей таких зон, некоторые из них подвержены корректировке, и в этом случае надо будет либо вносить изменения в генеральный план, либо будут существенные расхождения в градостроительной документации [3, с. 91].

Таким образом, учитывая правоприменительную практику и актуальные позиции доктрины по градостроительному регулированию, нормы, в соответствии с которыми положение о территориальном планировании и соответствующие карты, являющиеся частью генерального плана, должны содержать характеристики зон с особыми условиями использования территорий в случае, если установление таких зон требуется в связи с размещением объектов публичного значения, и отображать размер и границы таких зон, порождают коллизию правового регулирования по данному вопросу, а потому, по нашему мнению, подлежат частичному исключению. При этом представляется, что необходимо оставить положение о том, что, если требуется установление зоны с особыми условиями использования территории для размещения планируемого объекта публичного значения, наименование такой зоны и срок ее установления в соответствии с требованиями законодательства необходимо предусматривать документом территориального планирования, но не отображать ее размер и границы на соответствующей карте, и не указывать конкретные характеристики такой зоны. Следует отметить, что не исключается отображение таких зон в составе проектов планировки или проектов межевания территории, если они будут установлены в соответствии

с требованиями действующего законодательства для объектов публичного значения позднее, или обоснование установления некоторых из таких зон будет содержать сам проект планировки территории или проект межевания территории, в случае если это не противоречит действующему законодательству (пункт 2 части 3, пункты 6, 14 части 4 статьи 42, часть 3, пункт 2 части 7 статьи 43 ГрК РФ).

Учитывая изложенное, с целью решения обозначенной проблемы правового регулирования, предлагаем пункт 1 части 4, пункты 4 и 5 части 7, пункт 7 части 8 статьи 23 ГрК РФ изложить в следующей редакции:

«1) сведения о видах, назначении и наименованиях планируемых для размещения объектов местного значения поселения, городского округа, их основные характеристики, их местоположение (для объектов местного значения, не являющихся линейными объектами, указываются функциональные зоны), а также виды зон с особыми условиями использования территорий в случае, если установление таких зон требуется в связи с размещением данных объектов, и их характеристики, если такие зоны установлены в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации;

4) утвержденные документами территориального планирования Российской Федерации, документами территориального планирования двух и более субъектов Российской Федерации, документами территориального планирования субъекта Российской Федерации сведения о видах, назначении и наименованиях планируемых для размещения на территориях поселения, городского округа объектов федерального значения, объектов регионального значения, их основные характеристики, местоположение, виды зон с особыми условиями использования территорий в случае, если установление таких зон требуется в связи с размещением данных объектов и их характеристики, если такие зоны установлены в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, реквизиты указанных документов территориального планирования, а также обоснование выбранного варианта размещения данных объектов на основе анализа использования этих территорий, возможных направлений их развития и прогнозируемых ограничений их использования»;

5) утвержденные документом территориального планирования муниципального района сведения о видах, назначении и наименованиях планируемых для размещения на территории поселения, входящего в состав муниципального района, объектов местного значения муниципального района, их основные характеристики, местоположение, виды зон с особыми условиями использования территорий в случае, если установление таких зон требуется в связи с размещением данных объектов и их характеристики, если такие зоны установлены в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, реквизиты указанного документа территориального планирования, а также обоснование выбранного варианта размещения данных объ-

ектов на основе анализа использования этих территорий, возможных направлений их развития и прогнозируемых ограничений их использования;

7) зоны с особыми условиями использования территорий в случае, если они установлены в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации».

Предлагаемые изменения позволят однозначно толковать и применять указанные нормы градостроительного законодательства, в соответствии с которыми характеристики зон с особыми условиями использования территории указываются в документе территориального планирования только в том случае, если такие зоны установлены в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, т. е.:

– во-первых, надлежащим образом будут определены их размер и границы;

– во-вторых, будут установлены ограничения по использованию территории (земель и земельных участков) в пределах таких зон, если они необходимы;

– в-третьих, информация об указанных выше характеристиках таких зон будет занесена в Единый государственный реестр недвижимости в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» [5].

СПИСОК ИСТОЧНИКОВ

1. Апелляционное определение Судебной коллегии по административным делам Верховного Суда РФ от 25.04.2018 № 4-АПГ18-3; апелляционное определение Судебной коллегии по административным делам Верховного Суда РФ от 17.10.2018 № 64-АПГ18-7; апелляционное определение Судебной коллегии по административным делам Верховного Суда РФ от 28.11.2018 № 51-АПГ18-21; апелляционное определение Судебной коллегии по административным делам Верховного Суда Российской Федерации от 18.04.2019 № 9-АПА19-4. – URL: <https://www.vsrfl.ru> (дата обращения: 10.08.2021).

2. Кодекс административного судопроизводства Российской Федерации от 08.03.2015 № 21-ФЗ (ред. от 30.04.2021). – URL: <http://pravo.gov.ru> (дата обращения: 10.08.2021).

3. Юридический справочник застройщика / под ред. Д. С. Некрестьянова. – 6-я ред. – СПб., 2021. – 344 с.

4. Решение Костромского областного суда от 24.04.2019 по делу № За-121/2019 // Сайт Костромского областного суда. – URL: <http://oblsud.kst.sudrf.ru> (дата обращения: 10.07.2021).

5. Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (ред. от 01.07.2021). – URL: <http://pravo.gov.ru> (дата обращения: 10.08.2021).