

К ВОПРОСУ ОБ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА И ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В СООТВЕТСТВИИ С УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫМ ВИДОМ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Анастасия Сергеевна Муратова

Сибирский государственный университет геосистем и технологий, 630108, Россия, г. Новосибирск, ул. Плеханова, 10, обучающийся, тел. (905)958-93-16, e-mail: muratovaanastassia@yandex.ru

Ильгиз Ахатович Гиниятов

Сибирский государственный университет геосистем и технологий, 630108, Россия, г. Новосибирск, ул. Плеханова, 10, кандидат технических наук, доцент, тел. (383)344-31-73, e-mail: kadastr-204@yandex.ru

В данной статье представлен порядок действий по изменению вида разрешенного использования объекта недвижимости, особенности составления документации о соблюдении требований технических регламентов при использовании земельного участка и объекта капитального строительства в соответствии с условно разрешенным видом использования, порядок и организация публичных слушаний.

Ключевые слова: земельный участок, объект капитального строительства. условно разрешенный вид использования.

TO THE QUESTION OF THE USE OF THE LAND PLOT AND CAPITAL CONSTRUCTION OBJECT IN ACCORDANCE WITH THE CONDITIONALLY PERMITTED TYPE OF USE

Anastasia S. Muratova

Siberian State University of Geosystems and Technologies, 10, Plakhotnogo St., Novosibirsk, 630108, Russia, Student, phone: (905)958-93-16, e-mail: muratovaanastassia@yandex.ru

Ilgiz A. Giniyatov

Siberian State University of Geosystems and Technologies, 10, Plakhotnogo St., Novosibirsk, 630108, Russia, Ph. D., Associate Professor, Department of Cadastre and Territorial Planning, phone: (383)344-31-73, e-mail: kadastr-204@yandex.ru

This article presents the procedure for changing the type of permitted use of the property, especially the preparation of documentation on compliance with the requirements of technical regulations for the use of land and capital construction in accordance with the conditionally permitted type of use, the procedure and organization of public hearings.

Key words: land plot, capital construction object. conditionally permitted use.

Каждое муниципальное образование, как правило, стремится к рациональному использованию своей территории и объектов недвижимого имущества, располагающихся на ней, которое возможно реализовать в результате грамотной градостроительной деятельности - деятельности по развитию террито-

рий, в том числе городов и иных поселений, осуществляемой в виде территориального планирования. Подобная деятельность ведется в целях установления границ застроенных земельных участков и границ незастроенных земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства, а также границ земельных участков, предназначенных для размещения объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения.

Основным нормативно-правовым актом, регулирующим градостроительную деятельность, на сегодняшний день является Градостроительный кодекс (далее – ГрК РФ) [1]. Данный документ принципиальным образом изменил ситуацию в области градостроительной деятельности: были определены основные понятия, включая градостроительную деятельность, территориальное планирование, устойчивое развитие территории, территориальную зону, градостроительный регламент, красные линии и многие другие.

ГрК РФ сформулировал цель градостроительной деятельности – развитие территории, осуществляемое в виде: территориального планирования, градостроительного зонирования, планировки территории, архитектурно-строительного проектирования, строительства, капитального ремонта или реконструкции объектов капитального строительства.

Основная задача градостроительной деятельности – обеспечение устойчивого развития территории, которое, в конечном счете, заключается в достижении безопасности и благоприятных условий жизнедеятельности населения [1].

Другим немаловажным документом являются правила застройки и землепользования (далее – ПЗЗ). Этот документ, как правило, принимается представительным органом муниципального образования и одобряется Администрацией муниципального образования, в частности, города. В каждом отдельном городе ПЗЗ принимаются самостоятельно и независимо друг от друга, но на основе общепринятых законов, нормативно-правовых актов и иных актов органов федерального управления и местного самоуправления.

ПЗЗ – это документ градостроительного территориального зонирования, в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения «правил» и порядок внесения в них каких-либо изменений.

В настоящее время градостроительное зонирование, хотя оно и выполнено практически для всех городов, не является совершенным и довольно часто не учитывает многие важные факторы. Фактически оно базируется на функциональном зонировании, классификация зон которого разрабатывается в рамках ПЗЗ города. На основе карт-схем градостроительного и функционального зонирования разрабатывают карту или карту-схему планирования развития городской территории.

В данной работе мы рассмотрим конкретную ситуацию, сложившуюся в градостроительной практике, с которой пришлось столкнуться одному из авторов статьи во время его работы в городе Кемерово. Но прежде отметим следующее.

ПЗЗ г. Кемерово содержат следующие статьи:

- общие положения, в которых устанавливается правовая основа градостроения и основные понятия, используемые в правилах;
- сфера применения правил и доступность информации о землепользовании и застройке;
- действие ПЗЗ во времени и внесении изменений в Правила;
- публичные слушания по вопросам землепользования и застройки;
- полномочия городского Совета и полномочия Главы города;
- общие положения о планировке территории и порядок подготовки документов по планировке территории;
- особенности подготовки проектов межевания территории для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства;
- виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;
- предельные (минимальные или максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры строительства, реконструкции объектов;
- использование земельных участков и объектов капитального строительства в соответствии с градостроительным регламентом;
- порядок изменения одного вида на другой вид разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства без проведения реконструкции объекта капитального строительства;
- отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства;
- виды территориальных зон.

В соответствии с ПЗЗ правовая основа градостроительной деятельности включает в себя Конституцию РФ [2], Градостроительный кодекс РФ [1], Земельный кодекс РФ [3], Генеральный план г. Кемерово [4] и иные нормативные правовые акты РФ и Кемеровской области.

В ПЗЗ установлены следующие виды территориальных зон г. Кемерово (таблица).

Территориальные зоны г. Кемерово

Кодовое обозначение территориальной зоны	Наименование территориальной зоны
1	2
Жилые зоны	
Ж1	Жилая зона с многоэтажными жилыми домами
Ж2	Жилая зона с жилыми домами средней этажности
Ж3	Жилая зона с малоэтажными жилыми домами
Ж3.1	Жилая зона с малоэтажными жилыми домами с ограниченным личным подсобным хозяйством
Ж3.2	Жилая зона с малоэтажными жилыми домами с развитым личным подсобным хозяйством

Кодовое обозначение территориальной зоны	Наименование территориальной зоны
1	2
Ж4	Жилая зона с малоэтажными жилыми домами, подлежащая реконструкции под жилую зону с многоэтажными жилыми домами
Ж5	Жилая зона с малоэтажными жилыми домами, подлежащая реконструкции под жилую зону с жилыми домами средней этажности
Ж6	Перспективная жилая зона с многоэтажными жилыми домами
Ж7	Перспективная жилая зона жилых домов средней этажности
Ж8	Перспективная жилая зона с малоэтажными жилыми домами
Общественные зоны	
О1	Общественно-деловая зона
О2	Зона объектов здравоохранения
О3	Общественно-учебная зона
О4	Существующая жилая зона с жилыми домами средней этажности, подлежащая реконструкции под общественно-деловую зону
О5	Перспективная общественно-деловая зона
О6	Перспективная зона объектов здравоохранения
Спортивная зона	
СО	Зона спортивных объектов
СО1	Перспективная зона спортивных объектов
Рекреационная зона	
Р1	Рекреационная зона природного ландшафта
Р2	Перспективная рекреационная зона
Л	Зона городских лесов
Зона инженерной и транспортной инфраструктуры	
Т1	Зона магистральных ЛЭП и их подстанции
Т2	Зона железнодорожного транспорта
Т3	Зона воздушного транспорта
Зоны специального назначения	
С1	Зона размещения твердых бытовых отходов
С2	Зона расположения кладбищ
С3	Охранная зона крупных промышленных предприятий
Производственные зоны	
П1	Производственная зона предприятий I-II класса вредности
П1.1	Производственная зона предприятий I-II класса вредности, подлежащая реконструкции для снижения загрязнения окружающей среды
П2	Производственная зона предприятий III-IV класса вредности
П3	Производственная зона предприятий V класса вредности
Коммунальные зоны	
К1	Коммунальная зона
К2	Коммунально-бытовая зона
К3	Перспективная коммунально-бытовая зона

На сайте Администрации г. Кемерово для публичного обозрения представлена карта градостроительного зонирования г. Кемерово, являющаяся графическим приложением к ПЗЗ. Она дает четкое графическое представление о местоположении территориальных зон, о смежных зонах и т.п.

В ходе выполнения работы в рамках градостроительной деятельности на территории г. Кемерово, направленной на повышение эффективности использования городской территории, сложилась следующая ситуация.

В Заводском районе города Кемерово по адресу проспект Ленина, 59А расположен земельный участок с кадастровым номером 42:21:0101021:477, который принадлежит на праве собственности некоему юридическому лицу, имеющему статус общества с ограниченной ответственностью (свидетельство о государственной регистрации права от 30.12.2008 г. №42-АВ-838388) и передан на праве аренды другому юридическому лицу с аналогичным статусом (договор аренды земельного участка от 23.01.2014г.).

В соответствии с ПЗЗ г. Кемерово, утвержденными постановлением Кемеровского городского Совета народных депутатов от 24.11.2006 №75 «Об утверждении Правил землепользования и застройки в городе Кемерово» [5], рассматриваемый земельный участок расположен в территориальной зоне Ж1, которая представляет собой зону многоэтажной жилой застройки (5 - 25 этажей) с размещением многоквартирных домов (секционных, точечных), общежитий, зданий многофункционального использования с жилыми помещениями и встроенными объектами обслуживания населения, а также отдельно стоящих, пристроенных объектов социального, культурного, коммерческого, делового и коммунально-бытового обслуживания населения микрорайона и жилого района (рис. 1).

Данная территория в основном застроена многоэтажными зданиями и торговым центром, а так же парковкой.

Анализ сложившейся градостроительной ситуации показал, что данный земельный участок можно использовать более эффективно, чем это предусмотрено его разрешенным видом использования.

Основные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласования.

Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства осуществляется в порядке, предусмотренном статьей 39 ГрК [1].

Кроме того для рассматриваемой территориальной зоны Ж1 предусмотрены отступы от границ земельного участка не менее 1,0 метра.

предложения и замечания, касающиеся указанного вопроса, для включения их в протокол публичных слушаний.

Заключение о результатах публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения подлежит опубликованию в средствах массовой информации.

После формирования документации о соблюдении технических регламентов, специалист управления архитектуры и градостроительства администрации города, ответственный за подготовку заключения о соблюдении технических регламентов, изучает содержание документов, приложенных к заявлению, и дает заключение о возможности соблюдения технических регламентов при выдаче испрашиваемого разрешения.

После того, как заключение о соблюдении технических регламентов подготовлено, формируется заключение о наличии правовых оснований для проведения публичных слушаний.

В нашем случае публичные слушания по вопросам предоставления разрешений на условно разрешенный вид использования и на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства были назначены Постановлением администрации г. Кемерово 27.02.2014 № 423 на 14.03.2014 г. [7].

По окончании публичных слушаний было выдано заключение и в соответствии с Постановлением администрации г. Кемерово № 777 от 04.04.2014 г. «О предоставлении разрешений на условно разрешенный вид использования и на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства» было выдано соответствующее разрешение [9].

Рассмотренная документация о соблюдении требований технических регламентов при отклонении объекта капитального строительства от предельных параметров разрешенного строительства и документация о соблюдении требований технических регламентов при использовании земельного участка и объекта капитального строительства в соответствии с условно разрешенным видом использования подтверждает возможность строительства торгового центра по адресу: г. Кемерово, Заводский район, просп. Ленина, 59А.

Использование земельного участка и объекта капитального строительства (торгового центра) осуществляется после подготовки документации в установленном порядке и проведения публичных слушаний для разрешения на отклонение объекта капитального строительства от предельных параметров разрешенного строительства (уменьшение отступа допустимого размещения объекта капитального строительства от границ земельного участка с 1,0 м до 0,0 м с западной и северо-восточной стороны), а также использования земельного участка и объекта капитального строительства в соответствии с условно разрешенным видом использования.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс]: федеральный закон от 29.12.2004 года № 190-ФЗ. – Режим доступа: <http://base.garant.ru>.

2. Конституция Российской Федерации: принята всенар. голосованием 12 дек. 1993 г. [с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 № 6-ФКЗ, от 30.12.2008 № 7-ФКЗ] // Собр. законодательства Рос. Федерации. – 2009. - № 4. – Ст. 445.

3. Земельный кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс] :федеральный закон от 25.10.2001 №136-ФЗ (ред. от 31.12.2017). – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

4. Официальный сайт администрации города Кемерово [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://www.kemerovo.ru/?page=3188>, свободный. – Загл. с экрана.

5. Об утверждении Правил землепользования и застройки в городе Кемерово [Электронный ресурс]: постановление Кемеровского городского Совета народных депутатов от 24.11.2006 N 75. – Режим доступа: <http://base.garant.ru>.

6. Об утверждении административного регламента предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства и разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в администрации города Кемерово [Электронный ресурс]: постановление администрации г. Кемерово от 31.12.2009 г. N 109. – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

7. О назначении публичных слушаний по вопросам предоставления разрешений на условно разрешенный вид использования и на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства [Электронный ресурс]: постановление Администрация города Кемерово от 27.02.14 N 423. – Режим доступа: <https://www.lawmix.ru/zakonodatelstvo/2141277>.

8. О порядке организации и проведения публичных слушаний в городе Кемерово [Электронный ресурс]: постановление Кемеровского городского Совета народных депутатов от 28.10.2005 г. N 276. – Режим доступа: <http://base.garant.ru>.

9. О предоставлении разрешений на условно разрешенный вид использования и на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства [Электронный ресурс]: постановление Администрации г. Кемерово от 04.04.2014 г. № 777. – Режим доступа: <http://kemerovo.regnews.org/doc/lq/5t.htm>.

© А. С. Муратова, И. А. Гиниятов, 2019