

*Седых В.В.,
студент магистратуры
Тверской государственной технической университет
Россия, г. Тверь*

ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ: ПОНЯТИЕ И ДЛЯ ЧЕГО ОНИ НУЖНЫ

***Аннотация:** В статье рассматривается понятие «правила землепользования и застройки». Приводятся цели разработки правил землепользования и застройки. Описываются положения при порядке применения правил землепользования и застройки и внесения в них изменений. Указывается каким органом разрабатываются и утверждаются правила землепользования и застройки.*

***Ключевые слова:** правила землепользования и застройки, земельный участок, муниципальное образование, градостроительное зонирование, территориальные зоны, генеральный план.*

***Annotation:** The article discusses the concept of "rules of land use and development." The goals of the development of rules for land use and development are given. Describes provisions for the application and amendment of land use and development rules. It is indicated by which body the rules for land use and development are developed and approved.*

***Key words:** land use and development rules, land plot, municipality, urban planning zoning, territorial zones, master plan.*

При возведении строительных объектов от застройщика требуется соблюдение определенных условий, чтобы сохранить внешний вид застраиваемой территории и окружающего ландшафта. Для четкого

регулирования процесса строительства введены ПЗЗ – правила землепользования и застройки. Их устанавливает каждый орган самоуправления.

Впервые правила застройки (zoning, zoning regulation/code/ordinance) были приняты в 1916 г. в Нью-Йорке, в 1920-е годы распространились по городам США, а затем, со различными местными особенностями, и по многим странам. Основные цели их введения — исключить такое соседство видов разрешенного использования земельных участков и параметров застройки, которое может приводить к снижению качества среды (например, при соседстве жилья с промышленными предприятиями, кварталов высотного строительства с малоэтажным жильем и пр.), а также минимизировать процедуры, с помощью которых застройщик имеет возможность узнать, как допускается использовать тот или иной земельный участок. [2]

Согласно п. 8 ст. 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации правилами землепользования и застройки является документ градостроительного зонирования, который утверждается нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, нормативными правовыми актами органов государственной власти субъектов Российской Федерации - городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга и в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений. [1] Простыми словами – это деление города на «районы». В каждом таком «районе» имеется запрет на использование земли для некоторых целей, которые могут нанести вред обществу, и устанавливаются конкретные виды целевого использования земли, которые могут там существовать.

Также в каждом «районе» устанавливаются нормы по минимальным и максимальным размерам земельного участка и нормам строительства.

Правила землепользования и застройки разрабатываются в целях:

1) создания условий для устойчивого развития территорий муниципальных образований, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;

2) создания условий для планировки территорий муниципальных образований;

3) обеспечения прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства;

4) создания условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Правила землепользования и застройки включают в себя:

1) порядок их применения и внесения изменений в указанные правила;

2) карту градостроительного зонирования;

3) градостроительные регламенты.

Порядок применения правил землепользования и застройки и внесения в них изменений включает в себя положения:

1) о регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления;

2) об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами;

3) о подготовке документации по планировке территории органами местного самоуправления;

4) о проведении общественных обсуждений или публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки;

5) о внесении изменений в правила землепользования и застройки;

6) о регулировании иных вопросов землепользования и застройки. [1]

ПЗЗ разрабатываются органами местного самоуправления. В окончательном виде они чаще всего размещаются на официальных сайтах администрации конкретного населенного пункта. Правила землепользования и застройки разрабатываются в соответствии со ст. 31 ГрК РФ. При разработке обязательно учитываются:

- генеральный план населённого пункта;
- конкретная техническая документация;
- результаты общественных слушаний.

Местная администрация полностью уполномочена инициировать и контролировать разработку ПЗЗ. Глава населенного пункта отвечает за все этапы разработки Правил, проверяет порядок ее проведения. Для разработки правил назначается специальная комиссия, состав которой утверждает глава муниципального образования.

Информация о начале разработки ПЗЗ и созыве комиссии в течение 10 дней должна быть опубликована на сайте администрации или в любых СМИ. Сообщение должно содержать информацию о:

- составе комиссии;
- каждом этапе разработки Правил;
- порядке и предварительных сроках разработки проекта ПЗЗ;
- правилах взаимодействия с общественностью в рамках разработки проекта. [5]

Подготовленный проект ПЗЗ сверяется в соответствии с генеральным планом и техническим регламентом. Завершенный проект направляется главе администрации или отправляется на доработку, если есть несоответствия регламенту. В течение 10 дней глава администрации проводит общественные слушания по подготовленному проекту. Средняя продолжительность публичных обсуждений – 3 месяца.

В ходе обсуждения комиссия может внести изменения в проект, если это необходимо. После внесения изменений проект отправляется на рассмотрение

администрации. В течение 15 дней они принимают решение: подтвердить или отправить обратно на доработку. Утвержденный ПЗЗ будет размещен на официальном сайте муниципального образования или иным образом для связи с населением. [3]

Также правила землепользования и застройки делят на территориальные зоны. Их выделяют с учетом вида разрешенного использования земельного участка. Зоны делятся на:

- зоны жилой застройки;
- общественно-деловые зоны для школ, учреждений здравоохранения;
- спортивных сооружений;
- рекреационные зоны, например, леса, пляжи;
- производственные зоны, например, коммунальные и частные производственные предприятия;
- зоны транспортно-инженерной инфраструктуры — дороги, железнодорожные пути, зоны расположения инженерных коммуникаций;
- зоны сельскохозяйственных участков – садовое, дачное, крестьянско-фермерское хозяйство;
- специальные зоны, такие как кладбище.

Чтобы определить такие зоны, проводят территориальное зонирование.

Хотелось бы отметить, что недостаточно знать вид разрешенного использования земельного участка, ведь только зная зону вы можете понять, что и как можно строить на участке, можно ли сделать раздел участка, и есть ли возможность перевести участок в другое целевое использование.

Например, если приобрести участок под индивидуальное жилищное строительство, но у участка не утверждена градостроительная зона, то узаконить дом пока не будет зоны будет невозможно, так как для приобретенного земельного участка город не разработал нормы строительства, следовательно, не сможет их проверить. [4]

Где можно взять справку ПЗЗ?

1. Скачать на сайте администрации города;
2. Заказать справку через МФЦ;
3. Также зону участка всегда указывают в градостроительном плане, его тоже можно заказать в МФЦ или через Госуслуги.

Для чего это необходимо знать?

- 1) Зону нужно проверять перед покупкой земельного участка, чтобы она соответствовала виду разрешенного использования земельного участка по данным из единого государственного реестра недвижимости;
- 2) Зону необходимо знать при строительстве дома, его реконструкции – чтобы не нарушать нормы;
- 3) Зону нужно знать при разделе, объединении, перераспределении земельного участка, чтобы проверить предельные размеры участка.

Использованные источники:

1. Федеральный закон «Градостроительный кодекс Российской Федерации» от 29.12.2004 № 190-ФЗ (ред. от 02.07.2021) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.09.2021): сайт Консультант. [Электронный ресурс]. URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51040/ (дата обращения: 04.09.2021);
2. Правила землепользования и застройки: сайт wreferat.baza-referat. [Электронный ресурс]. URL: https://wreferat.baza-referat.ru/%D0%9F%D1%80%D0%B0%D0%B2%D0%B8%D0%BB%D0%B0_%D0%B7%D0%B5%D0%BC%D0%BB%D0%B5%D0%BF%D0%BE%D0%BB%D1%8C%D0%B7%D0%BE%D0%B2%D0%B0%D0%BD%D0%B8%D1%8F_%D0%B8_%D0%B7%D0%B0%D1%81%D1%82%D1%80%D0%BE%D0%B9%D0%BA%D0%B8 (дата обращения: 03.09.2021);
3. ПЗЗ что это?: сайт Этажи Журнал. [Электронный ресурс]. URL: <https://j.etagi.com/ps/pzz-что-такое/> (дата обращения: 05.09.2021);

4. Правила землепользования и застройки: сайт freepapers. [Электронный ресурс]. URL: <https://www.freepapers.ru/51/pravila-zemlepolzovaniya-i-zastrojki/153072.952230.list1.html> (дата обращения: 05.09.2021);

5. Правила землепользования и застройки: сайт studme.org. [Электронный ресурс]. URL: https://studme.org/71673/pravo/pravila_zemlepolzovaniya_zastrojki_____ (дата обращения: 07.09.2021).