

УДК 67.1418

## РЕГУЛИРОВАНИЕ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ НА ТЕРРИТОРИИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ ЩЕКИНСКОГО РАЙОНА ТУЛЬСКОЙ ОБЛАСТИ

**О.С. Солдатова** Саратовский государственный аграрный университет имени Н. И. Вавилова,  
г. Саратов Solia02071991@mail.ru

**Р.Р. Ахмеров**, канд. с/х. наук, доцент кафедры «Землеустройство и кадастры», Саратовский  
государственный аграрный университет имени Н.И. Вавилова. Россия 410012, г. Саратов,  
Театральная пл., 1. Тел.: (8452) 23-32-92.

**Аннотация:** в данной статье на основе анализа действующего законодательства исследуются отношения, связанные с особенностями правового регулирования подготовки и утверждения правил землепользования и застройки.

Исследуются правовые проблемы применения правил землепользования и застройки при процедурах резервирования, выкупа, предоставления земельных участков; проблемы определения вида разрешенного использования земельного участка и объекта недвижимости посредством установления градостроительных регламентов; соотношение градостроительной документации и документации по кадастровому учету земельных участков.

**Ключевые слова:** Правила землепользования и застройки; территориальные зоны; генеральный план; планировка; земли населенных пунктов; правовой режим земельных участков; градостроительное зонирование; публичные слушания.

## REGULATION OF LAND USE AND DEVELOPMENT IN THE TERRITORY OF MUNICIPAL EDUCATION OF SHCHEKINSK DISTRICT OF TULA REGION

**Abstract:** In this article, on the basis of the analysis of the current legislation investigates the relations connected with the peculiarities of legal regulation of preparation and approval of rules of land use and development.

Examines legal problems of application of the rules of land use and development in the procedures of reservation, redemption, and provision of land; the problem of determining the permitted use of land and property by establishing town-planning regulations; the ratio of urban planning documentation and documentation on cadastral registration of land plots.

**Keywords:** The rules of land use and development; territorial zone; General plan; layout; land settlements; the legal regime of land; zoning; public hearing.

Впервые в России на законодательном уровне о правовом зонировании косвенно упоминается в Законе РФ «Об основах градостроительства в Российской Федерации» от 14 июля 1992 года № 3295-1. В некоторых нормах этого Закона речь идёт о правилах застройки городов и других поселений как средстве регулирования градостроительной деятельности на местном уровне, детализирующем, с учётом особенностей поселений, положения градостроительного законодательства, градостроительных и иных нормативов (п. 3 ст. 5).

10. Солдатова О.С., Ахмеров Р.Р.

РЕГУЛИРОВАНИЕ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ НА ТЕРРИТОРИИ  
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ ЩЕКИНСКОГО РАЙОНА ТУЛЬСКОЙ  
ОБЛАСТИ

Более подробную регламентацию правовое зонирование получает в Градостроительном кодексе РФ от 7 мая 1998 года №73-ФЗ. Согласно ст. 1 Градостроительного кодекса РФ 1998 года, правовое зонирование представляет собой деятельность органов местного самоуправления в области разработки и реализации правил землепользования и застройки. Правила застройки - нормативно-правовой акт органов местного самоуправления, регулирующий использование и изменение объектов недвижимости посредством введения градостроительных регламентов. Градостроительный регламент, в свою очередь, определён как совокупность параметров и видов использования земельных участков и иных объектов недвижимости в поселениях, а также их допустимых изменений при осуществлении градостроительной деятельности в пределах каждой зоны (2).

Правила землепользования и застройки устанавливают градостроительные требования к планированию развития территории муниципального образования Яснополянское, порядок осуществления градостроительной деятельности на территории муниципального образования город Яснополянское, регулируют порядок строительного изменения объектов недвижимости, определяют полномочия, права и обязанности участников процесса градостроительных преобразований.

Документация по планировке территории разрабатывается на основе Генерального плана муниципального образования Яснополянское, муниципальное образование Щекинский район Тульской области (при его разработке), Правил землепользования и застройки и не должна им противоречить.

В некоторых случаях для того, чтобы регулирование правил землепользования и застройки было согласованно с уполномоченным лицом, необходима процедура уменьшения санитарно-защитных зон.

Во-первых, когда объективно доказано, что уровни каждого из трёх видов загрязнения среды находятся в рамках нормальных своих значений ПДК и ПДУ либо ниже. Когда граница СЗЗ прилегает к заселённой людьми местности, то объективным доказательством соответствия всех показателей загрязнения гигиеническим нормативам (ПДК, ПДУ) считаются результаты, полученные в рамках реализации надзорных мероприятий, а также выявленные при осуществлении предприятием собственного производственного экологического контроля.

Во-вторых, уменьшена производственная мощность, изменён набор используемых сырья и материалов, перепрофилировано и/или модернизировано предприятие, вследствие чего изменилась категория опасности. Временное снижение объёмов производства без уменьшения производственной мощности не даёт компании право уменьшать свою СЗЗ.

Третий случай - внедрение передовых более экологичных технологий и техники, смягчающих пагубное влияние на внешнюю среду. Такое внедрение

необходимо, когда предприятие вынуждено "ужать" свою санитарно-защитную зону и предоставить проект сокращения СЗЗ, однако, в результате исследований не был доказан факт достижения нормальных значений ПДК и ПДУ (3).

В картографической части материалов содержится информация о состоянии территории (оценка территории для целей ее комплексного развития и размещения градостроительных объектов); характере существующего использования территории, границах земель; возможностях развития, включая стимулы, запреты и ограничения использования территории и предложения по территориальному планированию. Картографические материалы (карта зонирования) правил землепользования и застройки формируют основу для разработки точных параметров и условий градостроительного использования территории, определяя принципы их реализации на практике. Благодаря наличию строгих регулирующих мер правила землепользования и застройки рассматриваются как документ, гарантирующий принятие эффективных решений правообладателями недвижимости.

Для решения поставленной задачи при написании работы изучены источники регулирования градостроительной деятельности, проведен анализ понятия "градостроительная деятельность", изучены цели разработки градостроительного зонирования и требования к составу ПЗЗ, рассмотрен один из вариантов подготовки ПЗЗ, а также описаны процедуры организации и проведения публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности и рассмотрен порядок внесения изменений в Правила землепользования и застройки (1).

Материалы и методы исследования (обзор исследований на основе не менее 3 источников (обзор отечественной и зарубежной литературы, источники информации, материал, объект и субъекты исследования, методика исследования).

#### Методы исследования:

- изучение документов градостроительного зонирования по литературным источникам;
- изучение законодательной базы градостроительного зонирования;
- проведение сравнительного анализа существующих документов градостроительного зонирования;
- экспериментальное проектирование – разработка проектов правил землепользования и застройки.

Информационной базой исследования выступают труды и работы российских авторов, исследующих вопросы территориального планирования и застройки территорий, Федеральные законы и подзаконные акты, информацию из сети интернет.

Недостаточная проработанность вопросов связанных с определением критериев результативности, а также методических аспектов территориального планирования и застройки территорий, что определило актуальность исследования вопросов территориального планирования для их дальнейшего совершенствования.

10. Солдатова О.С., Ахмеров Р.Р.

РЕГУЛИРОВАНИЕ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ НА ТЕРРИТОРИИ  
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ ЩЕКИНСКОГО РАЙОНА ТУЛЬСКОЙ  
ОБЛАСТИ

Основные положения исследования вошли в состав научно-исследовательской и проектной работы:

- Постановление от 31 октября 2017 года №190 О внесении изменений в постановление администрации МО Яснополянское Щекинского района от 31.10.2014 №435 «Об утверждении муниципальной программы «Благоустройство территории муниципального образования Яснополянское Щекинского района»;

- Постановление от 30 октября 2017 года №188 Об утверждении муниципальной программы «Формирование современной городской среды в муниципальном образовании Яснополянское Щекинского района на 2018-2022 годы»;

- О внесении изменений в постановление администрации муниципального образования Яснополянское Щекинского района от 12.10.2015 №513 «Об утверждении муниципальной программы «Ресурсное обеспечение информационной системы муниципального образования Яснополянское Щекинского района»;

- Постановление от 31 октября 2014 года № 437 Об утверждении муниципальной программы «Организация содержания муниципального жилищного фонда муниципального образования Яснополянское Щекинского района на 2015-2017 годы».

Комплексное социально-экономическое развитие муниципального образования Яснополянское осуществляется с учетом программ развития, принятых на федеральном, региональном и муниципальном уровне (4).

Государственная программа – это система мероприятий (взаимоувязанных по задачам, срокам осуществления и ресурсам) и инструментов государственной политики, обеспечивающих в рамках реализации ключевых государственных функций достижение приоритетов и целей государственной политики в сфере социально-экономического развития и безопасности (таблица 1).

**Таблица 1. Перечень программ социально-экономического развития муниципального образования Щекинский район Тульской области.**

<i>№ п/п</i>	<i>Наименование программы</i>
<i>1</i>	Подготовка предложений по определению приоритетов и пропорций социально-экономического развития Щекинского района, по формированию стратегий, программ и прогнозов социально-экономического развития Щекинского района на среднесрочную и долгосрочную перспективу
<i>2</i>	Формирование благоприятного инвестиционного климата на территории Щекинского района
<i>3</i>	Разработка, координация и проведение мероприятий по развитию и совершенствованию системы социального партнерства, контроль за исполнением трехстороннего соглашения на территории муниципального образования.

4	Реализация государственной политики в сфере труда в Щекинском районе в целях создания необходимых условий для реализации конституционных прав граждан на труд.
5	Организация системы муниципального заказа на территории Щекинского района, организация и проведение торгов (в том числе совместных торгов) на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для муниципальных нужд Щекинского района.
6	Обеспечение открытости и гласности процедуры проведения торгов
7	Содействие развитию малого и среднего предпринимательства в Щекинском районе
8	Создание условий для обеспечения поселений, входящих в состав муниципального района услугами общественного питания, торговли и бытового обслуживания.
9	Координация и регулирование развития сельского хозяйства и всего агропромышленного комплекса района в целях повышения эффективности производства, обеспечение производственной безопасности района за счет качественной и конкурентоспособной продукции.

Успешная реализации ряда целевых программ, принятых на федеральном уровне, уровне субъекта федерации и муниципальном уровне, позволяет стабилизировать социально-экономическое положение МО Яснополянское повысить уровень и качества жизни населения, что, в свою очередь, приведёт к вероятной стабилизации демографической ситуации с прогнозом численности населения.

### **ВЫВОДЫ**

Градостроительное зонирование должно постепенно совершенствоваться, оно не может быть эффективным «сейчас и сразу» на все времена. Потому что поводов для внесения изменения в правила (ещё до их вступления в силу) достаточно, а уж после их принятия - ещё больше. Но главное, - это мониторинг принятых решений: отслеживание функционирования правил землепользования и застройки, учёт мнений и интересов всех субъектов, чем должна заниматься постоянно действующая комиссия по подготовке проекта правил землепользования и застройки с помощью действительно очень точно подобранной команды грамотных разработчиков.

### **Список литературы**

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации (№ 190-ФЗ от 29.12.2004, с посл. изм. и доп.);
2. Земельный кодекс Российской Федерации (№ 136-ФЗ от 25.10.2001, с посл. изм. и доп.);
3. СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».
4. Закон Тульской области от 29.12.2006 № 785-ЗТО «О градостроительной деятельности в Тульской области».