

ЗАКЛЮЧЕНИЕ
аналитического отдела
Думы городского округа Тольятти

на протест прокурора города В.Н. Бобровского о приведении Правил
землепользования и застройки городского округа Тольятти в соответствие с
видами разрешенного использования земельных участков,
предусмотренными классификатором видов разрешенного использования
земельных участков

(Д-199 от 09.06.2021)

В Думу городского округа Тольятти (далее – Дума) поступил протест прокурора города Тольятти В.Н. Бобровского (далее – протест), содержащий следующие требования:

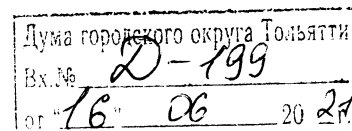
1. Рассмотреть протест с участием представителя прокуратуры города.
2. Привести Правила землепользования и застройки городского округа Тольятти (далее – Правила) в соответствие с видами разрешенного использования земельных участков, предусмотренными классификатором видов разрешенного использования земельных участков.
3. О результатах рассмотрения протеста и принятых мерах сообщить в прокуратуру города Тольятти в течении 10 дней со дня получения протеста.

Решением Думы от 22.06.2016 №1116 были внесены изменения в Правила с учётом действующего на тот момент классификатора видов разрешенного использования земельных участков (далее – классификатор), утвержденного приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 № 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков».

Приказом Минэкономразвития России от 12.02.2021 № 68 «О признании утратившими силу приказов Минэкономразвития России от 1 сентября 2014г. № 540, от 30 сентября 2015г. № 709, от 6 октября 2017г. № 547, от 4 февраля 2019г. № 44 и пункта 1 изменений, которые вносятся в некоторые приказы Минэкономразвития России в части совершенствования правового регулирования в сфере ведения гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 9 августа 2018г. № 418» вышеуказанный классификатор был признан утратившим силу.

В настоящее время действует аналогичный классификатор, утверждённый приказом Росреестра от 10.11.2020 № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков».

Классификатор представлен в виде таблицы, содержащей три столбца:



- наименование вида разрешенного использования земельного участка;
- описание вида разрешенного использования земельного участка;
- код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка.

Ключевым среди них является первый столбец, **формулировки которого дословно применены в Правилах**. Третий столбец содержит коды (числовые обозначения), которые могут использоваться краткого обозначения наименования вида разрешенного использования земельного участка без потери идентификационных качеств. Значения третьего столбца позволяет данный классификатор использовать также в качестве кодификатора.

Второй столбец содержит описание вида разрешенного использования земельного участка с целью задания неких ориентиров отнесения конкретного вида использования земельного участка к той или иной категории видов разрешенного использования земельного участка. Наличие данного столбца обусловлено отсутствием конкретных признаков принадлежности фактического (существующего, ранее установленного) вида использования к одной категории видов разрешенного использования земельного участка. Обращаем внимание на свободное изложения информации в данном столбце, использующее наименование характера вида деятельности, такие как «ведение», «размещение», «осуществление», «выращивание», «кошение», «выпас», «обустройство», «хранение», «сохранение», «изучение», «использование», «деятельность», «рубка», «заготовка», «содержание», «захоронение», «утилизация», «накопление», «обработка», «обезвреживание». Содержание данного столбца не может использоваться в Правилах в качестве видов разрешенного использования **объектов капитального строительства** ни по наименованию, ни по содержанию.

Кроме того, столбец 2 содержит незначительную часть ограничений, таких как «количество этажей», «высота зданий», «предельная торговая площадь», «количество специальных мест для зрителей». Аналогичные параметры отражены в градостроительных регламентах в разделе «предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства». Ограничения, отражённые в описании вида разрешенного использования земельного участка относятся не к земельным участкам, а к объектам недвижимости и их недостаточно по составу и предложенным классификатором группам (категориям) для осуществления регулирования земельных и градостроительных процессов на территории городского округа.

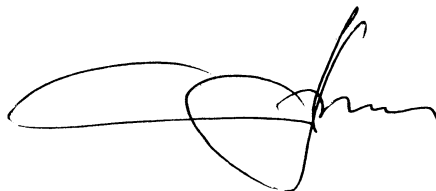
Дополнительно сообщаем, что приказом Минстроя России от 10.07.2020 № 374/пр «Об утверждении классификатора объектов капитального строительства по их назначению и функционально-технологическим особенностям (для целей архитектурно-строительного проектирования и ведения единого государственного реестра заключений экспертизы проектной документации объектов капитального строительства)» утверждён **классификатор объектов капитального строительства**, содержащий группы и виды объектов строительства (всевозможные здания, сооружения, прочие объекты), действия на которыми явно не перечислены, так как они подразумеваются исходя из строительной и архитектурной учебной литературы (проектирование, строительство, консервация, ввод в эксплуатацию, эксплуатация, ремонт, реконструкция, снос).

Действующее законодательство не содержит нормы, требующей применять классификатор объектов капитального строительства в Правилах землепользования и застройки, но возможно такая норма появится со временем, когда практическое применение данного классификатора позволит урегулировать все нюансы и сложности, которые в настоящее время ещё не выявлены. Надеемся, что в будущем градостроительное сообщество осознает необходимость дополнить эти два вышеуказанных классификатора матрицей соответствий между видами использования земельных участков и видами использования объектов капитального строительства. Это позволит существенно повысить понимание возможных действий при освоении территории.

Считаем целесообразным рекомендовать администрации подготовить проект решения Думы о внесении изменений в Правила землепользования и застройки городского округа Тольятти, утвержденные решением Думы городского округа Тольятти от 24.12.2008 № 1059 с целью приведения видов разрешенного использования земельных участков с кодом 2.7.1 в соответствие с действующей редакцией классификатора. Указание на данное несоответствие содержится в протесте.

Вывод: протест прокурора города В.Н. Бобровского о приведении Правил землепользования и застройки городского округа Тольятти в соответствие с видами разрешенного использования земельных участков, предусмотренными классификатором видов разрешенного использования земельных участков может быть рассмотрен на заседании Думы городского округа.

Начальник отдела



Д.В. Замчевский

Попов 28-05-67