

УДК 711

***ПРОБЛЕМЫ НЕСОБЛЮДЕНИЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫХ  
РЕГЛАМЕНТОВ НА ПРИМЕРЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА В МО Г.  
НОВОРОССИЙСК***

***Науменко Н.О.***

*студент землеустроительного факультета*

*Кубанский государственный аграрный университет имени И. Т. Трубилина*

*Краснодар, Россия*

***Матвеева А.В.***

*старший преподаватель кафедры землеустройства и земельного кадастра*

*Кубанский государственный аграрный университет имени И. Т. Трубилина*

*Краснодар, Россия*

**Аннотация:** в статье рассмотрены проблемы градостроительных регламентов в МО г. Новороссийск. Проведен анализ соответствия требованиям Правил землепользования и застройки МО г. Новороссийска №510 от 23.12.2014 года к размещению объектов на примере зоны садоводства и дачного хозяйства земельного участка с кадастровым номером 23:47:0117049:3036. Выделены недочеты, имеющиеся в данном нормативном акте и предложено решение.

**Ключевые слова:** земельный участок, категория земель, вид разрешенного использования, недвижимость, жилой дом.

***PROBLEMS OF NON-COMPLIANCE WITH TOWN PLANNING  
REGULATIONS USING THE EXAMPLE OF A LAND PLOT IN  
NOVOROSIYSK AS AN EXAMPLE***

***Naumenko N.O.***

*student of the faculty of land management*

*Kuban state agrarian University*

*Krasnodar, Russia*

***Matveeva A.V.***

*senior lecturer of the Department of land management and land cadastre*

*Kuban state agrarian University*

*Krasnodar, Russia*

**Abstract:** the article deals with the problems of urban planning regulations in the city of Novorossiysk. The analysis of compliance with the requirements Of the rules of land use and development of the Ministry of defense of Novorossiysk No. 510 dated 23.12.2014 to the placement of objects on the example of the gardening and dacha farming zone of the land plot with the cadastral number 23:47:0117049:3036. The shortcomings in this normative act are highlighted and a solution is proposed.

**Key words:** land plot, land category, type of permitted use, real estate, residential building.

Одним из объектов земельного права является земельный участок (далее з/у). Это недвижимая вещь, представляющая собой часть земной поверхности, которая имеет характеристики, позволяющие идентифицировать ее в качестве индивидуально определенной вещи. Для того, чтобы распоряжаться им, достаточно, чтобы з/у имели: кадастровый номер, границы, адрес, категорию, вид разрешенного использования, владельца.

Земельные участки могут использоваться согласно установленному для них виду разрешенного использования [2]. Данная характеристика определяет

правовой режим земельного участка и устанавливается в соответствии с зонированием территорий. Другими словами, вид разрешенного использования влияет на то, как правообладатель может его использовать.

Так 1 сентября 2014 года был утвержден Приказ Министерства экономического развития РФ № 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» [5], вступил в силу по истечении 90 дней после дня его официального опубликования. Классификатор представлен в табличном виде с тремя колонками (наименование вида разрешенного использования з/у; описание вида разрешенного использования з/у; код вида разрешенного использования з/у). На этом этапе можно четко понять в каких целях следует использовать земельный участок. Например, если у земельного участка установлен вид разрешенного использования – для индивидуального жилищного строительства, то можно его использовать для определенных целей (рис.1).

Для индивидуального жилищного строительства (код. 2.1)

- Размещение жилого дома;
- Выращивание сельскохозяйственных культур;
- Размещение индивидуальных гаражей и хозяйственных построек.

Рис. 1 – Фрагмент классификатора, утверждённого приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 № 540 [5]

Параметры размещения объектов капитального строительства, установлены правилами землепользования и застройки населенного пункта (далее ПЗЗ), в границах установленных территориальных зон (рис.2).

ПЗЗ – это документ градостроительного зонирования, который прежде всего:

- является местным законом;

- адресован абсолютно всем;
- его обязаны соблюдать все (частные лица и администрация всех уровней – местного, регионального, федерального);
- содержит правовые гарантии того, что сосед не навредит соседу и качество городской среды не ухудшится;
- свобода выбора в установленных рамках – рамках градостроительных регламентов;
- открытая и доступная информация о состоянии и возможностях развития города и обустройства каждого земельного участка.

### Состав Правил землепользования и застройки

- Градостроительные регламенты - описание того, что можно делать, и указание на то, чего делать нельзя.
- Карта градостроительного зонирования - обозначения территориальных зон города, к которым прописаны градостроительные регламенты.
- Описание процедур - порядка действий, совершаемых администрациями и частными лицами.

Рис. 2 – Состав Правил землепользования и застройки, согласно статье 30 Градостроительному кодексу РФ [1]

Для примера возьмем участок, находящийся по адресу: Краснодарский край, г. Новороссийск, ул. 4-я Лучезарная (Звездный мкр.), уч. 8 (рис.3).

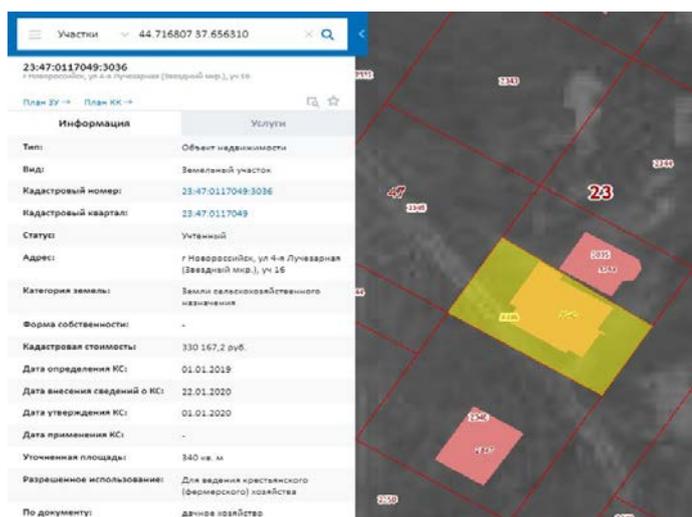


Рис. 3 – Фрагмент з/у 23:47:0117049:3036 публичной кадастровой карты  
[6]

Данному земельному участку присвоена категория земель сельскохозяйственного назначения и вид разрешенного использования – для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства, а по документам – дачное хозяйство. Такое разночтение связано с тем, что до 2015 года земельный участок 23:47:0117049:3036 использовался для сельскохозяйственных целей. В дальнейшем вид разрешенного использования менялся по документам. В вышеупомянутом классификаторе нет такого вида разрешенного использования ни для К(Ф)Х, ни для дачного хозяйства.

При этом, с 1 января 2019 года вступил в силу Федеральный закон от 29.07.2017 № 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» [3], согласно которому некоторые виды разрешенного использования, указанные в документах, стали равнозначными (рис. 5).



Рис. 5 - Виды разрешенного использования равнозначные виду ведения садоводства [3]

Земельные участки, в отношении которых установлены виды разрешенного использования, отраженные на рисунке 5, являются садовыми

Дневник науки | [www.dnevniknauki.ru](http://www.dnevniknauki.ru) | СМИ ЭЛ № ФС 77-68405 ISSN 2541-8327

земельными участками. Следовательно, вид разрешенного использования з/у 23:47:0117049:3036 по классификатору – ведение садоводства (рис.6).

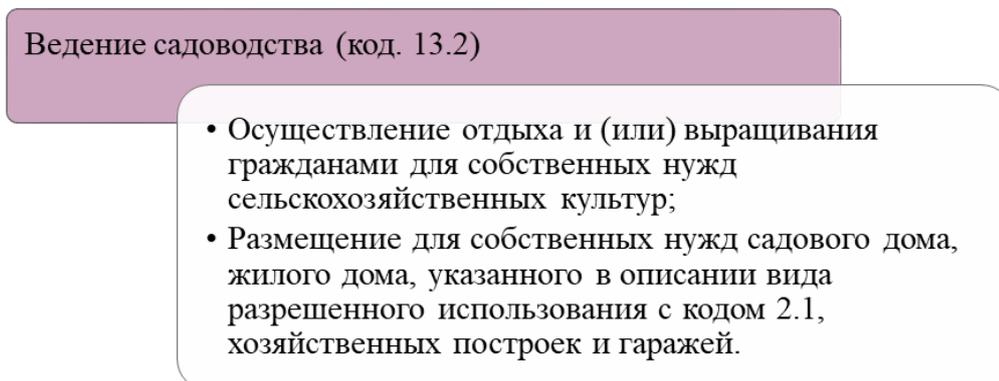


Рис. 6 – Фрагмент классификатора, утверждённого приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 № 540 [5]

С принятием приказа Минэкономразвития России от 01.09.2014 № 540, также было отмечено что до издания классификатора, при установлении видов разрешенного использования органы местного самоуправления самостоятельно определяли наименование вида разрешенного использования. Вместе с тем после вступления в силу приказа № 540 виды разрешенного использования в правилах землепользования и застройки устанавливаются в соответствии с классификатором.

На сегодняшнее время в Правила землепользования и застройки с изменениями, утвержденные решение городской Думы от 21 января 2020 года №510 г. Новороссийска (далее ПЗЗ №510 г. Новороссийска) [4] наименования видов разрешённого использования земельных участков для каждой территориальной зоны не изложены в соответствии с классификатором, утверждённым приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 № 540.

Согласно данным ЕГРН, объект капитального строительства, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 23:47:0117049:3036 имеет назначение – жилой дом (рис.6).

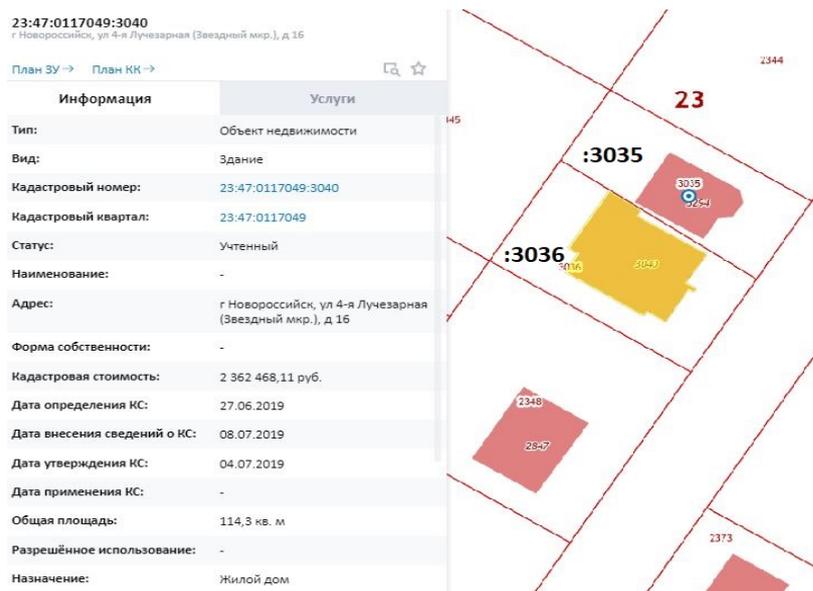


Рис. 6 – Фрагмент ОКС 23:47:0117049:3040 публичной кадастровой карты [6]

Параметры строительства жилого дома описаны в ПЗЗ №510 г. Новороссийска.



Рис. 7 - Исследуемый земельный участок с кадастровым номером 23:47:0117049:3036 на карте функционального зонирования [4]

Как видно из рисунка 7, Правилами землепользования и застройки г. Новороссийска территориальная зона, где расположен ОКС 23:47:0117049:3040 и земельный участок 23:47:0117049:3036, не установлена. Таким образом, градостроительный регламент не распространяется на исследуемые объекты.

По категории земель и виду разрешенного использования участков, расположенных на неопределенной территориальной зоне (рис.7) можно предположить, что территория, где расположены рассматриваемые объекты, должна относиться к зоне СХ-3 (зона садоводства и дачного хозяйства), согласно ПЗЗ г. Новороссийска №510. Рассмотрим предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства зоны СХ-3 в таблице 1.

Таблица 1 – Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства зоны СХ-3

Наименование параметра объекта	Значение параметра объекта, установленного ПЗЗ	Фактическое значение параметра объекта	Соответствие ПЗЗ
минимальная площадь земельных участков	400 кв. м.	340 кв. м.	нет
минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда)	12 м	13 м	да
максимальное количество этажей зданий	3 этажа	1 этаж	да
максимальный процент застройки	60 %	34 %	да
минимальные отступы зданий, строений и сооружений от основных объектов до границ соседних земельных участков	3 м	> 3 м	нет

Проанализировав таблицу 1, можно сделать вывод, что площадь земельного участка 23:47:0117049:3036 меньше на 60 кв. м. разрешенной минимальной площади з/у, установленного ПЗЗ №510 г. Новороссийска. Также обратив внимание на рисунок 8, можно увидеть отклонение от предельных параметров разрешенного строительства здания 23:47:0117049:3040 со смежным участком 23:47:0117049:3035 – 0,3 м., что является нарушением

Дневник науки | [www.dnevniknauki.ru](http://www.dnevniknauki.ru) | СМИ ЭЛ № ФС 77-68405 ISSN 2541-8327

градостроительных регламентов ПЗЗ г. Новороссийска. Других отклонений не было выявлено.

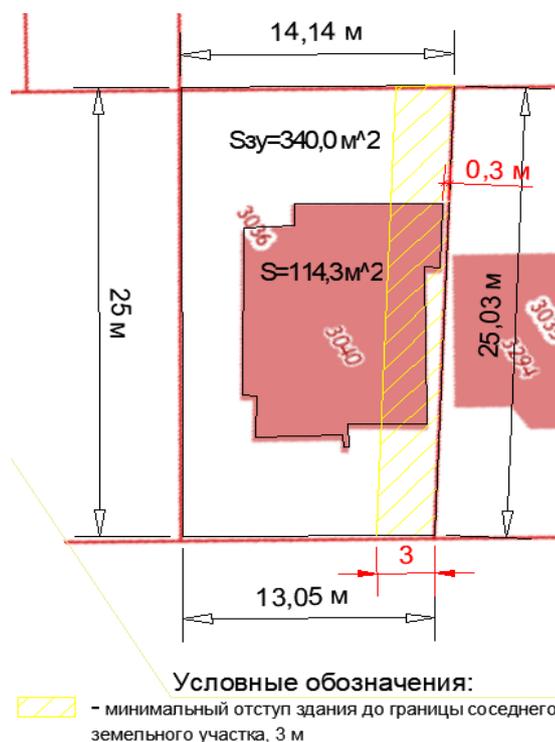


Рис. – 8 Схема параметров исследуемого земельного участка и ОКС, разработанная в ПО AutoCAD

При анализе рассматриваемого земельного участка и ОКС, расположенного на нем, были выявлены следующие недочеты касаемые ПЗЗ города Новороссийск № 510.

- 1) Устаревшие виды разрешенного использования земельных участков, которые могут фигурировать в документах, если они были приняты до вступления в силу приказа № 540, однако если виды разрешенного использования устанавливаются или изменяются в правилах землепользования и застройки после 24.12.2014, то виды разрешенного использования должны соответствовать классификатору.
- 2) Наименования видов разрешенного использования земельных участков для каждой территориальной зоны в ПЗЗ №510 г. Новороссийска не соответствуют классификатору, который был утверждён приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 № 540.

- 3) В картах градостроительного зонирования имеются территории, в отношении которых не установлены градостроительные регламенты;
- 4) Согласно проведенным исследованиям (таб.1), данный земельный участок не соответствует градостроительным регламентам, установленным в ПЗЗ г. Новороссийска №510.

Мы предлагаем пересмотреть ПЗЗ №510 г. Новороссийска и внести изменения как в Часть III Градостроительные регламенты, так и в Часть II Карта градостроительного зонирования, где имеются территории с не установленными зонами.

### **Библиографический список:**

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 г. № 190-ФЗ (ред. от 31.07.2020) [Электронный ресурс]. – URL: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_51040/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51040/) (дата обращения 19.10.2020);

2. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 №136-ФЗ (ред. от 31.07.2020) [Электронный ресурс]. – URL: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_33773/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_33773/) (дата обращения 19.10.2020);

3. Федеральный закон «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» от 29.07.2017 № 217-ФЗ (последняя редакция) [Электронный ресурс]. – URL: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_221173/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_221173/) (дата обращения 19.10.2020);

4. Правила землепользования и застройки с изменениями, утвержденные решением городской Думы от 21 января 2020 года №510: Официальный сайт администрации и городской Думы муниципального образования город-герой Новороссийск [Электронный ресурс]. – URL:

<https://admnvrsk.ru/gorozhanam/gradostroitel'naya-deyatelnost/pravilazemleoplzovaniya-i-zastroki/> (дата обращения 19.10.2020);

5. Приказ Министерства Экономического развития РФ от 01.09.2014 № 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» (с изменениями на 4 февраля 2019 года) [Электронный ресурс]. – URL: [https://base.garant.ru/77671868/53f89421bbdaf741eb2d1ecc4ddb4c33/#block\\_10133](https://base.garant.ru/77671868/53f89421bbdaf741eb2d1ecc4ddb4c33/#block_10133) (дата обращения 19.10.2020);

6. Публичная кадастровая карта [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://pkk5.rosreestr.ru/> свободный. – Загл. с экрана.

*Оригинальность 78%*