



РЕСПУБЛИКА КРЫМ
Симферопольский городской совет
84-я сессия I созыва

РЕШЕНИЕ

29.03.2018

№ 1537

О рассмотрении протеста прокурора города Симферополя Погудина Д.М. от 15.03.2018 № 17-2017 на пункт 1.1.13 решения 83-й сессии Симферопольского городского совета I созыва от 07.03.2018 № 1535 «О внесении изменений в решение 42-й сессии Симферопольского городского совета I созыва от 28.04.2016 № 733 «Об утверждении временных Правил землепользования и застройки территории муниципального образования городской округ Симферополь (город Симферополь) Республики Крым»

Рассмотрев протест прокурора города Симферополя Погудина Д.М. от 15.03.2018 № 17-2017 на пункт 1.1.13 решения 83-й сессии Симферопольского городского совета I созыва от 07.03.2018 № 1535 «О внесении изменений в решение 42-й сессии Симферопольского городского совета I созыва от 28.04.2016 № 733 «Об утверждении временных Правил землепользования и застройки территории муниципального образования городской округ Симферополь (город Симферополь) Республики Крым», учитывая информацию Администрации города Симферополя Республики Крым от 21.03.2018 № 4609/24/01-41, в соответствии с Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», ст. 23 Федерального закона от 17.01.1992 № 2202-1 «О прокуратуре Российской Федерации», Законом Республики Крым от 21.08.2014 № 54-ЗРК «Об основах местного самоуправления в Республике Крым», Уставом муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым, Симферопольский городской совет Республики Крым

РЕШИЛ:

1. Информацию по рассмотрению протеста прокурора города

Симферополя Погудина Д.М. от 15.03.2018 № 17-2017 принять к сведению (прилагается).

2. Протест прокурора города Симферополя Погудина Д.М. от 15.03.2018 № 17-2017 на пункт 1.1.13 решения 83-й сессии Симферопольского городского совета I созыва от 07.03.2018 № 1535 «О внесении изменений в решение 42-й сессии Симферопольского городского совета I созыва от 28.04.2016 № 733 «Об утверждении временных Правил землепользования и застройки территории муниципального образования городской округ Симферополь (город Симферополь) Республики Крым» отклонить.

3. Отделу пресс-центра аппарата Симферопольского городского совета Республики Крым (Доля Э.А.) разместить настоящее решение на сайте Симферопольского городского совета и опубликовать в установленном порядке.

4. Аппарату Симферопольского городского совета Республики Крым уведомить о настоящем решении прокуратуру города Симферополя.

5. Настоящее решение вступает в силу со дня его подписания.

6. Контроль за исполнением настоящего решения возложить на главу администрации города Симферополя Лукашева И.М., постоянный комитет по вопросам архитектуры, градостроительства и земельных отношений (Попов С.Л.).

Заместитель председателя
Симферопольского городского совета

А.Г. Мальцев

Информация
по рассмотрению протеста прокурора города Симферополя
Погудина Д.М. от 15.03.2018 № 17-2017

Рассмотрев протест прокурора города Симферополя Погудина Д.М. от 15.03.2018 № 17-2017 на пункт 1.1.13 решения 83-й сессии Симферопольского городского совета I созыва от 07.03.2018 № 1535 «О внесении изменений в решение 42-й сессии Симферопольского городского совета I созыва от 28.04.2016 № 733 «Об утверждении временных Правил землепользования и застройки территории муниципального образования городской округ Симферополь (город Симферополь) Республики Крым» (далее-протест прокурора) установлено следующее.

Решением было принято изменение во временные Правила землепользования и застройки территории муниципального образования городской округ Симферополь (город Симферополь) Республики Крым (далее – Правила землепользования и застройки) в части изменения зоны П-1 в пределах земельного участка, расположенного по адресу: Республика Крым, город Симферополь, в районе ул. Жени Дерюгиной, (далее – Земельный участок) на зону СП-3, при этом были учтены функциональные зоны и параметры их планируемого развития, определенные генеральным планом городского округа. В соответствии с Генеральным планом муниципального образования город Симферополь, утвержденным решением 50-й сессии Симферопольского городского совета 1-го созыва от 25.08.2016 № 888 «Об утверждении Генерального плана муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым» (далее – Генеральный план) Земельный участок отнесен к функциональной зоне делового, общественного и коммерческого назначения, предназначенной, в том числе, и для размещения небольших производственных территорий. При внесении указанных изменений правовая позиция Администрации города основывалась на нормах статей 9, 30, 31, 33, 34, 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Согласно п. 4 ст. 30 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее - ГрК РФ) территориальные зоны, как правило, не устанавливаются применительно к одному земельному участку. Из этого следует вывод, что возможно установление территориальной зоны и тем самым градостроительных регламентов в отношении отдельного земельного участка. Статья 33 ГрК РФ допускает возможность внесения изменений в Правила землепользования и застройки. Согласно п. 3

указанной статьи предложения о внесении изменений в Правила землепользования и застройки в комиссию направляются, в частности, физическими или юридическими лицами в инициативном порядке либо в случаях, если в результате применения Правил землепользования и застройки земельные участки и объекты капитального строительства не используются эффективно, причиняется вред их владельцам, снижается стоимость земельных участков и объектов капитального строительства, не реализуются права и законные интересы граждан и их объединений. Таким образом, основаниями для внесения изменений в Правила землепользования и застройки могут быть, в том числе, факты экономически неэффективного использования недвижимости, отсутствия возможности реализации прав и законных интересов соответствующих лиц. Внесение изменений в Правила землепользования и застройки в указанном случае также представляет собой процедуру, в результате проведения которой согласуются частные и публичные интересы. Анализ указанных правовых норм позволяет сделать вывод о том, что ГрК РФ закрепляет правовые способы и процедуры индивидуального подхода к установлению правового режима отдельных, конкретных земельных участков при градостроительном зонировании. Учитывая изложенное, внесение изменений в Правила землепользования и застройки в части установления зоны СП-3 в отношении Земельного участка соответствует нормам действующего законодательства.

В соответствии с ч. 3 статьи 31 ГрК РФ, подготовка проекта правил землепользования и застройки (далее – ПЗЗ) осуществляется с учетом положений о территориальном планировании, содержащихся в документах территориального планирования, с учетом требований технических регламентов, результатов публичных слушаний и предложений заинтересованных лиц.

Согласно ч. 1 ст. 34 и ч. 2 ст. 36 ГрК РФ при подготовке Правил землепользования и застройки границы территориальных зон устанавливаются с учетом функциональных зон и параметров их планируемого развития, определенных генеральным планом городского округа.

Согласно ч. 12 статьи 9 ГрК РФ, утверждение в документах территориального планирования границ функциональных зон не влечет за собой изменение правового режима земель, находящихся в границах указанных зон. Таким образом, функциональные зоны не меняют (не устанавливают) правовой режим земельных участков. Правовой режим земельных участков определяется посредством установления в ПЗЗ территориальных зон. При этом границы территориальных зон устанавливаются с учетом, в том числе, и сложившейся планировки территории и существующего землепользования (п.4 ч.1 ст.34 ГрК РФ).

Генеральным планом определяется стратегия градостроительного развития, планирование территории направлено не на фиксацию существующего положения, а на развитие территории, то есть на ее

возможное изменение в будущем. При этом Правила землепользования и застройки должны обеспечивать не только права и законные интересы собственников и обладателей иных прав на земельные участки, но и защищаемые законом права и интересы иных физических и юридических лиц, а также публичные интересы, связанные, в частности, с устойчивым развитием территории муниципальных образований, сохранением окружающей среды и объектов культурного наследия, улучшением инвестиционной привлекательности соответствующих территорий и т.п., которые могут вступать в объективное противоречие с интересами собственников и обладателей иных прав на земельные участки, что вытекает из положений статей 2, 30 ГрК РФ. У органов местного самоуправления отсутствует обязанность определять функциональные зоны в генеральном плане города в соответствии с фактическим использованием территории, поскольку согласно действующему законодательству генеральный план является документом планирования. Учитывая вышеизложенное, функциональные зоны, установленные в Генеральном плане, могут не соответствовать территориальным зонам, устанавливаемым в правилах землепользования и застройки.

Кроме того, согласно Генеральному плану, указанный земельный участок находится в общественно-деловой зоне.

При этом, в состав общественно-деловых зон могут включаться, в частности, зоны размещения различных объектов, связанных с обеспечением жизнедеятельности граждан (ст.ст. 35, 42 ГрК РФ). Таким образом, изменение зоны П-1 в пределах земельного участка, расположенного по адресу: г. Симферополь, в районе ул. Жени Дерюгиной на зону СП-3 не противоречит действующему Генеральному плану.

Проанализировав приведенные нормы федерального законодательства становится очевидным, что внесённые в Правила землепользования и застройки изменения в части определения территориальной зоны в отношении отдельного Земельного участка, посредством принятия Симферопольским городским советом решения, не противоречит Генеральному плану. Решение Симферопольского городского совета принято в пределах его полномочий по вопросу, отнесенному к его ведению в соответствии с действующим законодательством, следовательно, протест не подлежит удовлетворению.

Заместитель председателя
Симферопольского городского совета

А.Г. Мальцев

Начальник департамента развития
муниципальной собственности
Администрации города
Симферополя Республики Крым

В.С. Паринов