



РЕСПУБЛИКА КРЫМ
Симферопольский городской совет
79-я сессия I созыва

РЕШЕНИЕ

13.12.2017

№ 1456

О рассмотрении протестов прокурора города Симферополя Погудина Д.М. от 14.11.2017 № 17.2017 и от 20.11.2017 № 17-2017 на отдельные пункты решения Симферопольского городского совета I созыва от 26.10.2017 № 1449 «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» (с изменениями)»

Рассмотрев протест прокурора города Симферополя Погудина Д.М. от 14.11.2017 № 17.2017 на пункт 1.1.107 решения 77-й сессии Симферопольского городского совета I созыва от 26.10.2017 № 1449 «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» (с изменениями)» и протест прокурора города Симферополя Погудина Д.М. от 20.11.2017 № 17-2017 на пункты 1.1.3, 1.1.4, 1.1.6, 1.1.9, 1.1.13, 1.1.14, 1.1.15, 1.1.16, 1.1.17, 1.1.18, 1.1.18, 1.1.20, 1.1.22, 1.1.23, 1.1.24, 1.1.25, 1.1.26, 1.1.29, 1.1.30, 1.1.34, 1.1.37, 1.1.38, 1.1.39, 1.1.40, 1.1.45, 1.1.47, 1.1.48, 1.1.52, 1.1.53, 1.1.54, 1.1.55, 1.1.56, 1.1.58, 1.1.60, 1.1.61, 1.1.62, 1.1.63, 1.1.64, 1.1.65, 1.1.66, 1.1.67, 1.1.69, 1.1.70, 1.1.72, 1.1.73, 1.1.75, 1.1.80, 1.1.82, 1.1.83, 1.1.84, 1.1.89, 1.1.90, 1.1.91, 1.1.99, 1.1.100, 1.1.101, 1.1.102, 1.1.103, 1.1.104, 1.1.106, 1.1.108 решения 77-й сессии Симферопольского городского совета I созыва № 1449 от 26.10.2017 «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» (с изменениями)», 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 Администрации города Симферополя Республики Крым по рассмотрению протестов прокурора города Симферополя Погудина Д.М. от 14.11.2017 № 17.2017 и от 20.11.2017 № 17 – 2017 принять к сведению (прилагается).

2. Протест прокурора города Симферополя Погудина Д.М. от 14.11.2017 № 17.2017 на пункт 1.1.107 решения 77-й сессии Симферопольского городского совета I созыва от 26.10.2017 № 1449 «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» (с изменениями)» отклонить.

3. Протест прокурора города Симферополя Погудина Д.М. от 20.11.2017 № 17-2017 на пункты 1.1.3, 1.1.4, 1.1.6, 1.1.9, 1.1.13, 1.1.14, 1.1.15, 1.1.16, 1.1.17, 1.1.18, 1.1.18, 1.1.20, 1.1.22, 1.1.23, 1.1.24, 1.1.25, 1.1.26, 1.1.29, 1.1.30, 1.1.34, 1.1.37, 1.1.38, 1.1.39, 1.1.40, 1.1.45, 1.1.47, 1.1.48, 1.1.52, 1.1.53, 1.1.54, 1.1.55, 1.1.56, 1.1.58, 1.1.60, 1.1.61, 1.1.62, 1.1.63, 1.1.64, 1.1.65, 1.1.66, 1.1.67, 1.1.69, 1.1.70, 1.1.72, 1.1.73, 1.1.75, 1.1.80, 1.1.82, 1.1.83, 1.1.84, 1.1.89, 1.1.90, 1.1.91, 1.1.99, 1.1.100, 1.1.101, 1.1.102, 1.1.103, 1.1.104, 1.1.106, 1.1.108 решения 77-й сессии Симферопольского городского совета I созыва № 1449 от 26.10.2017 «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» (с изменениями)» отклонить.

4. Аппарату Симферопольского городского совета Республики Крым обеспечить опубликование настоящего решения в соответствии с требованиями законодательства и 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
(Ильяшенко Н.А.).

Председатель Симферопольского
городского совета

В.Н. Агеев

Приложение
к решению 79-й сессии
Симферопольского
городского совета
от 13.12.2017 № 1456

Информация
Администрации города Симферополя Республики Крым по
рассмотрению протестов прокурора города Симферополя Погудина Д.М.
от 14.11.2017 № 17.2017 и от 20.11.2017 № 17 – 2017

Рассмотрев протест прокурора города Симферополя Погудина Д.М. от 14.11.2017 № 17.2017 на пункт 1.1.107 решения 77-й сессии Симферопольского городского совета I созыва №1449 от 26.10.2017 «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» (с изменениями)» и протест прокурора города Симферополя Погудина Д.М. от 20.11.2017 № 17 – 2017 на пункты 1.1.3, 1.1.4, 1.1.6, 1.1.9, 1.1.13, 1.1.14, 1.1.15, 1.1.16, 1.1.17, 1.1.18, 1.1.18, 1.1.20, 1.1.22, 1.1.23, 1.1.24, 1.1.25, 1.1.26, 1.1.29, 1.1.30, 1.1.34, 1.1.37, 1.1.38, 1.1.39, 1.1.40, 1.1.45, 1.1.47, 1.1.48, 1.1.52, 1.1.53, 1.1.54, 1.1.55, 1.1.56, 1.1.58, 1.1.60, 1.1.61, 1.1.62, 1.1.63, 1.1.64, 1.1.65, 1.1.66, 1.1.67, 1.1.69, 1.1.70, 1.1.72, 1.1.73, 1.1.75, 1.1.80, 1.1.82, 1.1.83, 1.1.84, 1.1.89, 1.1.90, 1.1.91, 1.1.99, 1.1.100, 1.1.101, 1.1.102, 1.1.103, 1.1.104, 1.1.106, 1.1.108 решения 77-й сессии Симферопольского городского совета I созыва №1449 от 26.10.2017 «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» (с изменениями)» (далее-протест прокурора) установлено следующее.

Согласно протестам прокурора, данным решением изменено зонирование земельных участков на территории города Симферополя и вследствие изменения зонирования, в ряде случаев, такое зонирование противоречит действующему Генеральному плану муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым.

С данными доводами прокурора нельзя согласиться по следующим основаниям.

Решением Симферопольского городского совета от 25.08.2016 №888 утвержден Генеральный план муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым (далее – Генеральный план).

Генеральные планы городских округов являются документами территориального планирования муниципальных образований (п. 1 ст. 18 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ).

Территориальное планирование - планирование развития территорий, в том числе для установления функциональных зон, определения планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения (п. 2 ст. 1 ГрК РФ).

Генеральный план устанавливает:

- функциональное зонирование территории городского округа;
- границы населенных пунктов, входящих в состав муниципального образования;
- характер развития муниципального образования с определением подсистем социально-культурных и общественно-деловых центров на основе перечня планируемых к размещению объектов местного значения городского округа;
- характер развития сети транспортной, инженерной, социальной и иных инфраструктур.

Генеральный план разработан на расчетный срок реализации до конца 2035 года.

Последующие этапы реализации Генерального плана, их сроки определяются органами местного самоуправления муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым (далее- городской округ, муниципальное образование) исходя из социально-экономической обстановки в городском округе, финансовых возможностей местного бюджета.

В соответствии с частью 1 статьи 26 ГрК РФ реализация документов территориального планирования осуществляется путем:

- 1) подготовки и утверждения документации по планировке территории в соответствии с документами территориального планирования;
- 2) принятия в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, решений о резервировании земель, об изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд, о переводе земель или земельных участков из одной категории в другую;
- 3) создания объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения на основании документации по планировке территории.

Таким образом, Генеральный план определяет стратегию градостроительного развития, при том, что планирование территории направлено не на фиксацию существующего положения, а на развитие территории, то есть на ее возможное изменение в будущем.

Правила землепользования и застройки - 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 (п.8 ст. 1 ГрК РФ).

Исходя из анализа статей 2, 30 ГрК РФ, правила землепользования и застройки должны обеспечивать права и законные интересы собственников и обладателей иных прав на земельные участки, 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 соответствующих прав на земельные участки.

В соответствии с частью 1 статьи 34 ГрК РФ, при подготовке правил землепользования и застройки границы территориальных зон устанавливаются с учетом:

1) возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков;

2) функциональных зон и параметров их планируемого развития, определенных генеральным планом поселения (за исключением случая, установленного частью 6 статьи 18 ГрК РФ), генеральным планом городского округа, схемой территориального планирования муниципального района;

3) определенных настоящим Кодексом территориальных зон;

4) сложившейся планировки территории и существующего землепользования;

5) планируемых изменений границ земель различных категорий;

6) предотвращения возможности причинения вреда объектам капитального строительства, расположенным на смежных земельных участках;

7) историко-культурного опорного плана исторического поселения федерального значения или историко-культурного опорного плана исторического поселения регионального значения.

Утверждение в документах территориального планирования границ функциональных зон не влечет за собой изменение правового режима земель, находящихся в границах указанных зон (п. 12 ст. 9 ГрК РФ).

На основании изложенного, а также с учетом положений статьи 26 ГрК РФ, правила землепользования и застройки не являются документом, направленным на реализацию документов территориального планирования (Генерального плана), а, соответственно, границы территориальных зон должны устанавливаться, в первую очередь, с учетом обеспечения прав и

законных интересов физических и юридических лиц и могут не совпадать с границами функциональных зон, установленных Генеральным планом.

Кроме того, исходя из положений Градостроительного кодекса Российской Федерации, Генеральный план не является актом высшей юридической силы по отношению к Правилам землепользования и застройки, поскольку Генеральный план является документом территориального планирования, а правила землепользования и застройки – документом градостроительного зонирования, то есть регулируют разные сферы отношений в понимании градостроительного законодательства.

Во исполнение вышеуказанных положений Градостроительного кодекса РФ, решением 42-ой сессии Симферопольского городского совета Республики Крым 1-го созыва от 28.04.2016 № 733 утверждены временные Правила землепользования и застройки территории муниципального образования городского округа Симферополь (город Симферополь) Республики Крым (далее - Правила).

На момент принятия Правил, в связи с отсутствием соответствующих реестров и баз данных, не в полной мере были учтены интересы собственников и правообладателей земельных участков, в том числе права и интересы собственников объектов недвижимости находящихся на таких земельных участках на территории муниципального образования, что в свою очередь противоречит статье 12 Федерального конституционного закона от 21.03.2014 № 6-ФКЗ «О принятии в Российскую Федерацию Республики Крым и образовании в составе Российской Федерации новых субъектов - Республики Крым и города федерального значения Севастополя».

В порядке, установленном статьей 33 ГрК РФ, физические и юридические лица, чьи права и законные интересы нарушены и не учтены Правилами, обратились в Комиссию по подготовке правил землепользования и застройки муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым, образованную в установленном порядке администрацией города Симферополя, с предложениями о внесении изменений в Правила. Обращения были мотивированы тем, что в результате применения Правил земельные участки и объекты капитального строительства не используются эффективно, причиняется вред их правообладателям, снижается стоимость земельных участков и объектов капитального строительства, не реализуются права и законные интересы правообладателей, не осуществляется надлежащее поступление средств в бюджет за пользование соответствующими земельными участками.

Данная правовая позиция согласуется с предостережением о недопустимости нарушения земельного законодательства от 01.02.2017 №41м-2017, объявленное прокурором города Симферополя главе администрации города Симферополя. Данным предостережением прокуратурой города указано на необходимость учета прав собственников объектов недвижимости, расположенных на территории муниципального

образования, на недопустимость ограничения прав и законных интересов индивидуальных предпринимателей или юридических лиц, а равно незаконное ограничение самостоятельности либо иное незаконное вмешательство в деятельность индивидуальных предпринимателей или юридических лиц.

Таким образом, во исполнение статьи 12 Федерального конституционного закона от 21.03.2014 № 6-ФКЗ «О принятии в Российскую Федерацию Республики Крым и образовании в составе Российской Федерации новых субъектов - Республики Крым и города федерального значения Севастополя», с учетом норм градостроительного законодательства, позиции прокуратуры города Симферополя, изложенной в предостережении о недопустимости нарушения земельного законодательства от 01.02.2017 №41м-2017, в связи с тем, что в процессе принятия решения Симферопольского городского совета от 28.04.2016 № 733 «Об утверждении временных Правил землепользования и застройки территории муниципального образования городской округ Симферополь (город Симферополь) Республики Крым» не в полной мере были учтены интересы собственников и правообладателей земельных участков на территории муниципального образования, было принято решение 77-й сессии Симферопольского городского совета I созыва № 1449 от 26.10.2017 «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» (с изменениями)» (далее – Решение).

Исходя из анализа норм Градостроительного кодекса РФ, а также принятого Решения также установлено, что изменение территориальных зон в Правилах не повлекло за собой нарушений положений Генерального плана, поскольку изменения обоснованы необходимостью обеспечения прав и законных интересов соответствующих субъектов в связи с ранее возникшими правами на недвижимое имущество, а также в связи с тем, что виды возможных к размещению объектов в соответствующих территориальных зонах соответствуют видам, возможным к размещению объектов в соответствующих функциональных зонах согласно Правил.

Кроме того, необходимо учесть, что этапы реализации Генерального плана, их сроки будут определены органами местного самоуправления городского округа исходя из социально-экономической обстановки в муниципальном образовании, финансовых возможностей местного бюджета. Таким образом, в случае принятия уполномоченными органами решения о реализации конкретных положений Генерального плана, его реализация будет осуществляться путем разработки и утверждения документации по планировке территории (проекта планировки территории и проекта межевания территории), принятия иных необходимых мер, в частности о резервировании земель, об изъятии земельных участков для

муниципальных нужд, о переводе земель или земельных участков из одной категории в другую.

На сегодняшний день, по земельным участкам, включенным в Решение по изменению Правил, не приняты в установленном законом порядке решения о реализации конкретных положений Генерального плана.

На основании изложенного, установлено, что Решением действительно изменено зонирование земельных участков на территории города Симферополь и такое зонирование не противоречит действующему Генеральному плану муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым.

Учитывая изложенное, отсутствуют основания для удовлетворения протеста прокурора города Симферополя от 14.11.2017 № 17.2017 и протеста прокурора города Симферополя от 20.11.2017 № 17 – 2017.

Заместитель председателя
Симферопольского городского совета

А.Г. Мальцев

Начальник департамента развития
муниципальной собственности
Администрации города Симферополя
Республики Крым

В.С. Паринов