

АВ

Правовое регулирование градостроительн ого зонирования





От редакции

Уважаемые коллеги!

Благодарю вас за интерес, проявленный к нашей работе.

Сегодня правовое пространство трансформируется особенно динамично.

В этих условиях важно своевременно отслеживать наиболее значимые изменения законодательства, оставаясь в курсе актуальных тенденций и при этом не теряться в потоке избыточной информации.

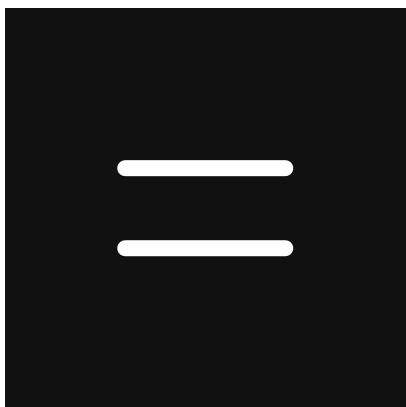
На протяжении многих лет мы занимаемся правовой экспертизой, анализируем большой объем законов и иных нормативных правовых актов, судебной практики и профессиональных публикаций.

Результаты этой работы мы представляем вам в сжатом, систематизированном и концентрированном виде.

На сайте вы найдете учебную, научную и практическую литературу.

Искренне надеюсь, что представленные материалы окажутся полезными в вашей профессиональной деятельности и помогут в принятии правильных решений.

С уважением,
кандидат юридических наук
Алексей Борисов



Правовое регулирование градостроительного зонирования

05.08.2026

Как отмечает С.А. Боголюбов, города и населенные пункты являются основными местами проживания граждан РФ, призванными создавать каждому благоприятную окружающую среду и иные условия, необходимые для процветания качества жизни. Набор средств, обеспечивающих достойную жизнь и свободное развитие человека, предусматривается в институтах и нормах градостроительного и экологического законодательства [\[158\]](#). При этом Ю.Г. Жариков акцентирует внимание на том, что строительство - это далеко не безобидная хозяйственная деятельность, как для окружающей стройку природы, так и для культурного ландшафта в городе, его эстетики [\[159\]](#). В приведенном контексте особую значимость приобретает обеспечение благоприятного состояния окружающей среды при осуществлении градостроительной деятельности.

В научной литературе делается акцент на важном значении градостроительного зонирования в регулировании градостроительной деятельности. По мнению Н.В. Кичигина, градостроительное зонирование должно стать важнейшим и эффективным инструментом регулирования градостроительной деятельности и землепользования на территориях муниципальных образований, позволяющим муниципальным образованиям проводить самостоятельную муниципальную политику в области землепользования и застройки [\[160\]](#). Тогда как по мнению Э.К. Трутнева, при рыночной экономике в условиях рынка недвижимости не может не быть градостроительного зонирования, устанавливающего юридически значимые градостроительные регламенты посредством муниципальных нормативных правовых актов – Правил землепользования и застройки [\[161\]](#).

Градостроительное зонирование наиболее детально из всех рассматриваемых в рамках настоящего исследования видов зонирования территорий урегулировано в рамках действующего законодательства Российской Федерации.

Градостроительное зонирование и отдельные элементы градостроительного зонирования достаточно часто исследуется в научной литературе [\[162\]](#). Существует также значительное количество диссертационных исследований, в которых детально рассматривается градостроительное зонирование [\[163\]](#).

По мнению А.П. Анисимова, в механизме правового регулирования институт градостроительного зонирования занимает особое место. Он содержит критерии правомерности поведения субъектов земельных правоотношений, поскольку конкретизирует признаки составов административных (и не только) правонарушений, зафиксированных в бланкетных правовых нормах, выступает в качестве критерия правомерности (противоправности) поведения субъектов земельных правоотношений. Состояние таких институтов, как право на благоприятную среду жизнедеятельности, ответственность за земельные правонарушения (самовольная постройка и т.д.), зависит от использования земельного участка в соответствии с градостроительными регламентами, установленными для каждой территориальной зоны [\[164\]](#).

Н.А. Андрианов отмечает, что основное значение системы градостроительного зонирования территорий поселений видится в установлении «прозрачности» процесса застройки, когда и потенциальным застройщикам, и населению становится понятным, каким образом может использоваться тот или иной земельный участок и расположенные на нем объекты недвижимости. Это позволяет практически полностью исключить зависимость застройщиков и населения территории от субъективного усмотрения должностных лиц органов местного самоуправления при установлении вида разрешенного использования земельного участка [\[165\]](#).

Ранее действующий Градостроительный кодекс Российской Федерации от 07.05.1998 № 73-ФЗ (далее – ГрК РФ 1998) [\[166\]](#) различал зонирование [\[167\]](#) и правовое зонирование [\[168\]](#). По мнению А.А. Высоковского, правовое зонирование – это идеология и технология градостроительного регулирования, предназначенные для рыночной экономики, нацеленные на демократический процесс достижения баланса интересов разных групп [\[169\]](#).

Однако в процессе подготовки нового ЗК РФ возникли сомнения относительно корректности самого словосочетания «правовое зонирование» в том смысле, что при использовании этого термина всякое другое зонирование (например, зонирование генерального плана) может восприниматься как неправовое [\[170\]](#).

В действующем ГрК РФ используется термин «градостроительное зонирование» [\[171\]](#). По мнению Н.В. Кичигина, градостроительным законодательством предусмотрен такой универсальный механизм регулирования различных интересов, как градостроительное или территориальное зонирование [\[172\]](#). Тогда как Л.Е. Бандорин рассматривает градостроительное зонирование в качестве основного способа определения разрешенного использования [\[173\]](#).

Содержание понятия «градостроительное зонирование» позволяет сделать вывод, что оно включает два элемента (перечень закрыт): 1) определение территориальных зон и 2) установление градостроительных регламентов. Более того, использование соединительного союза «и» означает, что для данного способа определения правового режима земель необходимо обязательное наличие обоих элементов.

Иными словами, градостроительным зонированием не является только установление территориальных зон или только установление градостроительных регламентов, в противном случае в законе использовался бы разделительный союз «или».

Результатом градостроительного зонирования является подготовка ПЗЗ^[174]. По мнению Н.В. Кичигина, хотя основной задачей ПЗЗ является регламентация застройки, тем не менее, в них заложен значительный природоохранный потенциал^[175]. Согласно части 2 статьи 30 ГрК РФ, правила землепользования и застройки включают в себя: 1) порядок их применения и внесения изменений в указанные правила; 2) карту градостроительного зонирования^[176]; 3) градостроительные регламенты.

По данным Минрегиона России к концу 2013 года утверждены: 87,6% правил землепользования и застройки городских округов; 79,2% правил землепользования и застройки городских поселений; 62,7% правил землепользования и застройки сельских поселений^[177].

Подготовка проекта ПЗЗ осуществляется, в том числе с учетом результатов публичных слушаний и предложений заинтересованных лиц (часть 3 статьи 31 ГрК РФ). При этом А.П. Анисимов рассматривает публичные слушания по проектам ПЗЗ и генеральных планов в качестве наиболее эффективной формы участия общественности в принятии экологически значимых решений^[178].

Градостроительный регламент включает три элемента: 1) устанавливаемые в пределах границ соответствующей территориальной зоны виды разрешенного использования земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства; 2) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства; 3) ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства (пункт 6 статьи 1 ГрК РФ ГрК РФ).

Как отмечают Э.К. Трутнев и Л.Е. Бандорин, первые два компонента - это, так сказать, позитивная часть градостроительного регламента, это «то, что можно». Третий компонент - негативная часть, «то, чего нельзя». Таким образом, градостроительный регламент одновременно может содержать указание и на то, что можно, и на то, чего нельзя.

Позитивную часть градостроительного регламента, «то, что можно», правомочны устанавливать органы местного самоуправления в правилах землепользования и застройки. «То, что можно», устанавливается с учетом «того, чего нельзя».

Негативную часть градостроительного регламента, «то, чего нельзя», органы местного самоуправления не вправе устанавливать, но обязаны соблюдать и учитывать. «То, чего нельзя», устанавливается в соответствии с федеральным

законодательством посредством зон с особыми условиями использования территорий (см. п. 4 ст. 1 ГрК РФ). Зоны с особыми условиями использования территорий фиксируются в документах территориального планирования (в том числе в генеральных планах) и в обязательном порядке отображаются в правилах землепользования и застройки^[179].

По мнению Н.В. Кичигина, что ГрК РФ, во-первых, распространяет механизм разрешенного использования не только на земельные участки, но и на объекты капитального строительства (объекты недвижимости); во-вторых, устанавливает классификацию видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства^[180].

При этом в научной литературе подчеркивается особое значение градостроительного регламента в регулировании общественных отношений. Например, А.В. Чередников обосновал положение, согласно которому, оптимальное сочетание дозволений и ограничений в градостроительном регламенте позволит обеспечить баланс публичных и частных интересов^[181].

В законодательстве предусматривается положение о возможности самостоятельного выбора правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства любого предусмотренного зонированием территорий вида разрешенного использования (абзац 2 пункта 2 статьи 7 ЗК РФ). По мнению Н.В. Кичигина, указанное положение законодательства не должно рассматриваться как абсолютное дозволение действовать только в соответствии с положениями градостроительного регламента. Положения градостроительного регламента должны рассматриваться во взаимосвязи с законодательными актами Российской Федерации, технических регламентов, требованиями СанПиНов, иными обязательными требованиями. Так, даже в промышленной зоне населенного пункта нельзя разместить без специальных исследований и согласований атомную станцию^[182]. Л.Е. Бандорин предложил механизм реализации права выбора любого вида разрешенного использования из предусмотренных зонированием территорий^[183].

Проблемы, связанные с определением правового режима земель при утверждении правил землепользования и застройки нередко встречаются в судебной практике. Как следует из Постановления Президиума ВАС РФ от 18.06.2013 № 136/13 по делу № А55-23145/2010, общество с ограниченной ответственностью «Г.» (далее - общество) обратилось в Арбитражный суд С. области с заявлением к Думе городского округа С. и главе городского округа С. о признании решения Думы городского округа С. от 08.04.2010 в части изменения зоны Ц-1, на зону Р-2 (зона парков, бульваров и набережных) в части принадлежащих заявителю земельных участков: под автостоянку не соответствующим положениям статей 30, 34, 36 ГрК РФ, статей 40, 85 ЗК РФ и недействующим.

Решением Арбитражного суда С. области от 19.12.2011 заявленные требования удовлетворены. Федеральный арбитражный суд П. округа постановлением от

29.03.2012 решение от 19.12.2011 отменил, дело направил на новое рассмотрение в суд первой инстанции. Решением Арбитражного суда С. области от 27.07.2012 заявленные требования удовлетворены. Федеральный арбитражный суд П. округа постановлением от 13.11.2012 решение от 27.07.2012 оставил без изменения.

Как установлено судами и усматривается из материалов дела, оспариваемым актом внесены изменения в карту правового зонирования, в том числе зоны Ж-3 и Ц-1 изменены на зону Р-2.

Отменяя решение Арбитражного суда С. области от 27.07.2012 по делу № А55-23145/2010 и постановление Федерального арбитражного суда П. округа от 13.11.2012 по тому же делу Президиум ВАС отметил следующее.

Федеральное законодательство ограничивает право собственника по использованию принадлежащего ему земельного участка посредством строительства, реконструкции находящихся на участке объектов недвижимости необходимостью соблюдения требований градостроительного регламента. Конкретный объем такого ограничения устанавливается в соответствии с градостроительным законодательством правилами землепользования и застройки.

Задача органов муниципальных образований при разработке правил землепользования и застройки состоит не в обеспечении приоритета прав собственников земельных участков в ущерб иным интересам, а в согласовании этих прав и интересов, в установлении между ними разумного и справедливого баланса.

Вывод судов о том, что принятие изменений в Правила создает препятствия обществу для дальнейшей эксплуатации автостоянок является ошибочным. Признавая оспариваемый акт недействующим, суды не учли, что данной нормой прямо предусмотрена возможность продолжения прежнего использования земельных участков.

Суды также признали, что принятие оспариваемого акта после получения собственником земельного участка ГПЗУ является нарушением его прав, поскольку лишает возможности дальнейшего использования земельных участков для строительства объектов недвижимости. Однако, принимая во внимание, что издание оспариваемого акта не противоречит нормам ГрК РФ и ЗК РФ, то обстоятельство, что данным актом ограничиваются права собственника земельного участка, не может служить основанием для признания его недействующим.

Вместе с тем в данном случае объем ограничения права собственности общества в результате внесения изменений в Правила существенно увеличился по сравнению с ранее существовавшим. В связи с этим собственник земельных участков не лишен права заявлять требования применительно к пункту 7 статьи 23 ЗК РФ, в том числе о выкупе у него земельных участков.

Статьей 38 ГрК РФ определяется содержание предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства [\[184\]](#). По мнению Н.В. Кичигина, установление

подобных параметров и размеров сможет стать эффективным инструментом градостроительной и земельной политики муниципальных образований, позволит эффективнее использовать земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные на них, снизит административные издержки при ведении предпринимательской деятельности в сфере строительства [\[185\]](#).

Важно также определить объект градостроительного зонирования. По мнению О.П. Кудиновой, «территориальные зоны устанавливаются как результат проведения зонирования в границах городской застройки» [\[186\]](#). В приведенном контексте необходимо учитывать, что в ГрК РФ установлен исчерпывающий перечень земель и земельных участков, для которых не устанавливается градостроительный регламент [\[187\]](#).

По мнению О.И. Крассова, в отношении земель, для которых градостроительные регламенты не устанавливаются (градостроительное зонирование не проводится), применять термин «разрешенное использование земельного участка» нельзя, поскольку для этого нет правовых оснований [\[188\]](#).

Поскольку установление градостроительного регламента является одной из неотъемлемых элементов градостроительного зонирования, то неустановление градостроительного регламента для определенной категории земель означает невозможность осуществления в отношении территорий в границах соответствующей категории земель градостроительного зонирования. Верным также представляется обратное утверждение, что градостроительное зонирование может осуществляться в отношении территорий не указанных в части 6 статьи 36 ГрК РФ.

С учетом изложенного полагаем, что градостроительное зонирование является способом определения правового режима территориальных зон. Правовой режим территориальных зон определяется с момента вступления в силу нормативного правового акта об утверждении правил землепользования и застройки. Правовой режим земель определяется, в том числе, исходя из их принадлежности к определенной территориальной зоне. Таким образом, градостроительное зонирование можно рассматривать в качестве способа определения правового режима земель. При этом правовой режим территориальной зоны шире правового режима земель в границах соответствующей зоны, поскольку градостроительное зонирование определяет правовой режим не только земельных участков, но и объектов капитального строительства.

Содержание правового режима территориальных зон составляют: 1) устанавливаемые в пределах границ соответствующей территориальной зоны виды разрешенного использования земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства; 2) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов

капитального строительства; 3) ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Проект правил землепользования и застройки проходит процедуру публичных слушаний, в процессе которой население может влиять на определение правового режима территориальных зон. Таким образом, публичные слушания по проектам правил землепользования и застройки являются формой участия населения в определении правового режима земель.

[158] Боголюбов С.А. Соотношение градостроительного и экологического законодательства // Эколого-правовые проблемы устойчивого развития поселений. Тезисы докладов научно-практической конференции / Под общ. ред. Е.Л. Мининой. М., 2013. С. 10.

[159] Жариков Ю.Г. Необходимость соблюдения экологических требований при строительстве в городах и других населенных пунктах // Эколого-правовые проблемы устойчивого развития поселений. Тезисы докладов научно-практической конференции / Под общ. ред. Е.Л. Мининой. М., 2013. С. 17.

[160] Комментарий к Градостроительному кодексу Российской Федерации (постатейный) / Под ред. С.А. Боголюбова. М., 2012. С. 156.

[161] Градорегулирование: основы регулирования градостроительной деятельности в условиях становления рынка недвижимости. Рук. авт. кол-ва. Э.К. Трутнев. М., 2008. С. 160.

[162] См., например, Андрианов Н.А. О порядке разработки документов градостроительного зонирования территорий поселений // Государственная власть и местное самоуправление. 2006. № 1; Анисимов А.П., Землякова Г.Л., Мельников Н.Н. Зонирование как функция управления земельным фондом: вопросы теории // Современное право. 2012. № 8. С. 87 – 93; Анисимов А.П. О некоторых вопросах градостроительного зонирования территории поселений на современном этапе правовой реформы // Правовые вопросы строительства. 2004. № 2; Комментарий к Градостроительному кодексу Российской Федерации (постатейный) / Под ред. С.А. Боголюбова. М., 2012; Лисина Н.Л. Законодательство города Москвы о градостроительном планировании и зонировании территории // Законодательство и экономика. 2002. № 1; Мельников Н.Н. Территориальное планирование и градостроительное зонирование искусственных земельных участков // Российская юстиция. 2011. № 8. С. 9 – 13; Трутнев Э.К., Бандорин Л.Е. Комментарий к Градостроительному кодексу Российской Федерации. М., 2010.

[163] См., например, Анисимов А.П. Теоретические основы правового режима земель поселений в Российской Федерации: автореф. дис. ... докт. юрид. наук. Саратов, 2004; Бандорин Л.Е. Разрешённое использование земельных участков: дис. ... канд. юрид. наук. М., 2011; Высоковский А.А. Правила землепользования и застройки:

руководство по разработке. Опыт ведения правового зонирования в Кыргызстане. Бишкек, 2005; Лисина Н.Л. Правовой режим земель поселений: автореф. дис. ... канд. юрид. наук М., 2003; Правовое зонирование города. Введение в проблемы градорегулирования в рыночных условиях / Под ред. Э.К. Трутнева. М., 2002; Чередников А.В. Градостроительное зонирование как средство обеспечения публичных экологических и частных интересов: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. М., 2012.

[164] Анисимов А.П. Новый Градостроительный кодекс Российской Федерации в контексте земельной реформы // Право и экономика. 2005. № 3.

[165] Андрианов Н.А. О порядке разработки документов градостроительного зонирования территорий поселений // Государственная власть и местное самоуправление. 2006. № 1.

[166] СЗ РФ. 1998. Ст. 2069.

[167] Под зонированием в ГрК РФ 1998 понималось деление территории на зоны при градостроительном планировании развития территорий и поселений с определением видов градостроительного использования установленных зон и ограничений на их использование (статья 1 ГрК РФ 1998).

[168] Правовое зонирование - деятельность органов местного самоуправления в области разработки и реализации правил застройки территорий городских и сельских поселений, других муниципальных образований (статья 1 ГрК РФ 1998).

[169] Высоковский А.А. Правила землепользования и застройки: руководство по разработке. Опыт ведения правового зонирования в Кыргызстане. Бишкек, 2005. С. 31.

[170] Правовое зонирование города. Введение в проблемы градорегулирования в рыночных условиях / Под ред. Э.К. Трутнева. М., 2002. С. 9.

[171] Градостроительное зонирование - зонирование территорий муниципальных образований в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов (часть 6 статьи 1 ГрК РФ).

[172] Боголюбов С.А., Кичигин Н.В. Законодательное регулирование деятельности федеральных органов исполнительной власти по обеспечению экологической безопасности. М., 2007. С. 240.

[173] Градостроительное зонирование как основной способ определения разрешённого использования обеспечивает баланс публичных интересов разного уровня и частных интересов, что достигается: 1) обязательностью соответствия градостроительных регламентов документам территориального планирования Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных

образований; 2) учётом результатов публичных слушаний при разработке градостроительных регламентов; 3) правом выбора любого вида разрешённого использования из предусмотренных зонированием территорий без дополнительных разрешений и процедур согласования. В этом заключается кардинальное отличие градостроительного зонирования от иных указанных способов определения разрешённого использования земельных участков, осуществляемых уполномоченными на то органами государственной власти или органами местного самоуправления без согласования с иными органами публичной власти и без учёта интересов населения и заинтересованных лиц (с. 101-103, 105-111, 127-133, 139-143, 145-152, 200) (Бандорин Л.Е. Разрешённое использование земельных участков: дис. ... канд. юрид. наук. М., 2011.С. 9.).

[\[174\]](#) 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 (пункт 8 статьи 1 ГрК РФ).

[\[175\]](#) Кичигин Н.В. Природоохранный потенциал инструментов градостроительной деятельности // Эколого-правовые проблемы устойчивого развития поселений. Тезисы докладов научно-практической конференции / Под общ. ред. Е.Л. Мининой. М., 2013. С. 22.

[\[176\]](#) На карте градостроительного зонирования устанавливаются границы территориальных зон. Границы территориальных зон должны отвечать требованию принадлежности каждого земельного участка только к одной территориальной зоне. Формирование одного земельного участка из нескольких земельных участков, расположенных в различных территориальных зонах, не допускается. Территориальные зоны, как правило, не устанавливаются применительно к одному земельному участку (часть 4 статьи 30 ГрК РФ).

На карте градостроительного зонирования в обязательном порядке отображаются границы зон с особыми условиями использования территорий, границы территорий объектов культурного наследия. Границы указанных зон могут отображаться на отдельных картах (часть 5 статьи 30 ГрК РФ).

[\[177\]](#) Официальный сайт Министерства регионального развития Российской Федерации // [Электронный ресурс]. URL: http://www.minregion.ru/news_items/3973

[\[178\]](#) Формирование института участия общественности в процедуре принятия экологически значимых решений является необходимым условием становления демократического правового государства в Российской Федерации, поскольку именно гражданские инициативы являются той движущей силой, которая

способствует недопущению негативного воздействия на окружающую среду при размещении потенциально опасных промышленных объектов. Наиболее эффективной формой участия общественности в принятии таких решений является участие граждан и их объединений в обсуждении генеральных планов городских округов и поселений, а также правил землепользования и застройки, поскольку именно этими видами градостроительной документации определяются стратегические параметры застройки территории муниципальных образований и на этой стадии оптимальнее всего обратить внимание органов местного самоуправления на недопустимость игнорирования экологических интересов населения (Научно-практический комментарий к Федеральному закону «Об охране окружающей среды» (постатейный) / Под ред. А.П. Анисимова. М., 2010.).

[\[179\]](#) Трутнев Э.К., Бандорин Л.Е. Комментарий к Градостроительному кодексу Российской Федерации. М., 2010.

[\[180\]](#) Комментарий к Градостроительному кодексу Российской Федерации (постатейный) / Отв. ред. С.А. Боголюбов. М., 2012. С. 197 - 198.

[\[181\]](#) По мнению А.В. Чередникова, осуществление заложенного в содержание градостроительного регламента оптимального сочетания дозволений – возможности выбора допустимых видов разрешенного использования недвижимости, параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и ограничений – пределов использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельных размеров земельных участков, позволяет обеспечить баланс публичных экологических интересов и интересов собственников, землевладельцев, землепользователей, арендаторов земельных участков (Чередников А.В. Градостроительное зонирование как средство обеспечения публичных экологических и частных интересов: автореф.дис. ... канд. юрид. наук. М., 2012. С. 11.).

[\[182\]](#) Комментарий к Градостроительному кодексу Российской Федерации (постатейный) / Отв. ред. С.А. Боголюбов. М., 2012. С. 198.

[\[183\]](#) Механизм реализации права выбора любого вида разрешённого использования из предусмотренных зонированием территорий без дополнительных разрешений и процедур согласования должен заключаться в: 1) возложении на органы местного самоуправления обязанности по внесению изменений в сведения государственного кадастра недвижимости информации об изменении разрешённого использования земельных участков при принятии правил землепользования и застройки и внесении в них изменений; 2) обеспечении указания разрешённого использования в кадастровом паспорте земельного участка в виде перечня видов разрешённого использования земельного участка, установленных для территориальной зоны расположения соответствующего земельного участка; 3) введении в налоговый и земельном

законодательстве принципа и механизма определения размера платежей за землю (земельного налога и арендной платы) не в зависимости от применяемого вида разрешённого использования земельного участка, а применительно к территориальной зоне расположения такого земельного участка; 4) установлении правового механизма получения органами государственного кадастрового учёта земельных участков, налоговыми органами и органами местного самоуправления информации о самостоятельно изменяемых видах разрешённого использования правообладателями земельных участков (с. 132-152, 201-202) (Бандорин Л.Е. Разрешённое использование земельных участков: дис. ... канд. юрид. наук. М., 2011. С. 10.).

[\[184\]](#) Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства могут включать в себя: 1) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь; 2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений; 3) предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений; 4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка; 5) иные показатели (статья 38 ГрК РФ).

[\[185\]](#) Комментарий к Градостроительному кодексу Российской Федерации (постатейный) / Отв. ред. С.А. Боголюбов. М., 2012. С. 200.

[\[186\]](#) Кудинова О.П. Комментарий к Федеральному закону от 18.06.2001 № 78-ФЗ «О землеустройстве» (постатейный) // Система «Консультант Плюс». 2010.

[\[187\]](#) Согласно части 6 статьи 36 ГрК РФ, градостроительные регламенты не устанавливаются для земель лесного фонда, земель, покрытых поверхностными водами, земель запаса, земель особо охраняемых природных территорий (за исключением земель лечебно-оздоровительных местностей и курортов), сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения, земельных участков, расположенных в границах особых экономических зон.

[\[188\]](#) Крассов О.И. Комментарий к Земельному кодексу Российской Федерации (постатейный). М., 2009.

ПРОДОЛЖАЙТЕ ПОЛУЧАТЬ ПРАВОВУЮ АНАЛИТИКУ

Благодарим вас за интерес к нашему обзору.

Этот дайджест — лишь часть аналитических материалов, которые ежедневно готовит наша редакция. Мы внимательно отслеживаем изменения законодательства, анализируем судебную практику, разъяснения государственных органов и формируем практические выводы, которые помогают принимать обоснованные решения.

Большая часть наших материалов доступна только подписчикам. Подписка открывает доступ к полной базе аналитики, эксклюзивным обзорам, расширенным комментариям экспертов, подборкам судебной практики и другим профессиональным материалам, которые не публикуются в открытом доступе.

В знак благодарности за то, что вы скачали этот обзор, мы подготовили для вас **персональный промокод**, который позволит оформить подписку на специальных условиях.

ВАШ ПРОМОКОД

PDF50



Используйте его при оформлении подписки и получите специальные условия доступа к закрытым материалам.



Мы уверены, что качественная правовая аналитика должна не просто информировать о произошедших изменениях, а помогать понимать их значение, оценивать возможные риски и принимать взвешенные решения. Именно поэтому мы уделяем особое внимание глубине анализа, практической применимости выводов и объективности каждой публикации.



Добро пожаловать в сообщество профессионалов, которые ценят достоверную информацию и экспертный подход.