

АВ

Соотношение
функционального
,
градостроительн
ого и
экологического
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.

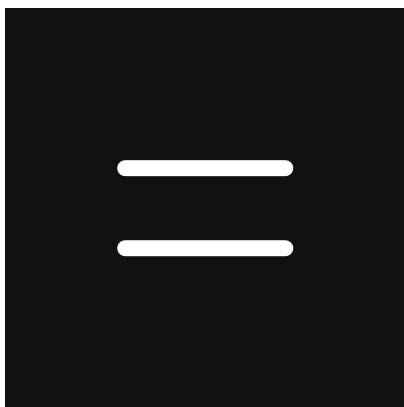
На протяжении многих лет мы занимаемся правовой экспертизой, анализируем большой объем законов и иных нормативных правовых актов, судебной практики и профессиональных публикаций.

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



Соотношение функционального, градостроительного и экологического зонирования

05.08.2026

По мнению С.А. Боголюбова, соотношение – разграничение и взаимодействие – конкурирующих норм градостроительной и экологической отраслей российского законодательства представляет важную задачу и определенную проблему их реализации, нуждающуюся в своем квалифицированном профессиональном рассмотрении и решения с целью повышения эффективности действия предписаний, взаимодополнения, предотвращения дублирования, параллелизма, наслаивания друг на друга норм и правовых институтов [\[220\]](#). Проблемы соотношения норм градостроительного и экологического законодательства не стали исключением в отношении зонирования территорий.

В научной литературе делается акцент на несистемности норм, регулирующих общественные отношения, связанные с зонированием территорий. Например, А.П. Анисимов, Г.Л. Землякова и Н.Н. Мельников отмечают, что в настоящий момент в законодательстве упоминается более десяти различных, мало связанных друг с другом видов зонирования [\[221\]](#). По мнению О.И. Крассова, термин «зонирование» весьма широко используется в нашем законодательстве. Однако четкого понимания того, что представляет собой зонирование как правовой инструмент, с помощью которого решаются задачи регулирования использования земель, в теории земельного права и законодательстве пока еще нет [\[222\]](#).

Как отмечает Н.И. Хлуденёва, в ряду основных причин низкой эффективности регулятивных возможностей экологического права стоит проблема его коллизионности (противоречивости), обусловленная различными факторами и требующая адекватного решения [\[223\]](#). Для норм, регулирующих общественные отношения, связанные с зонированием территорий характерно наличие коллизий. В качестве примеров можно привести проблемы, связанные с соотношением «зонирования территорий» в ЗК РФ и «градостроительного зонирования» в ГрК РФ [\[224\]](#), а также отсутствие унифицированной терминологии применительно к нормам о зонировании особо охраняемых природных территорий [\[225\]](#).

Для устранения существующих коллизий необходима систематизация норм, регулирующих общественные отношения, связанные с зонированием территорий. Одним из мероприятий направленных на систематизацию таких норм, может послужить определение соотношения рассматриваемых в рамках настоящего исследования видов зонирования территорий.

Как отмечает Н.В. Кичигин, сохраняется неопределенность в вопросе соотношения ПЗЗ и генеральных планов муниципальных образований. Исходя из части 3 статьи 31 ГрК РФ [\[226\]](#), при подготовке ПЗЗ положения генеральных планов должны лишь учитываться. Однако частью 9 этой же статьи [\[227\]](#) установлено, что проект ПЗЗ должен проверяться на соответствие генеральному плану. Данное формальное, но очень важное противоречие не позволяет сделать однозначный вывод о соотношении генеральных планов и ПЗЗ [\[228\]](#).

При этом важно также рассматривать положения пункта 2 части 1 статьи 34 ГрК РФ [\[229\]](#) и пункта 3 части 2 статьи 36 ГрК РФ [\[230\]](#), согласно которым границы территориальных зон и градостроительные регламенты устанавливаются, в том числе с учетом функциональных зон. Комментируя часть 3 статьи 31 ГрК РФ [\[231\]](#), Э.К. Трутнев и Л.Е. Бандорин рассматривают соотношение понятий «в соответствии», «на основании» и «с учетом» [\[232\]](#). В результате такого рассмотрения авторы приходят к выводу, что наиболее мягкой формулировкой условия является «с учетом», а наиболее жесткой - «в соответствии».

В научной литературе подчеркивается как тесная взаимосвязь, так и существенные различия территориального планирования и градостроительного регулирования. По мнению А.А. Высоковского, градостроительная деятельность определяется двумя основными компонентами, не дублирующимися в других сферах деятельности, - территориальным (или, как более точно называют, пространственным) планированием и градостроительным регулированием. Обе эти части тесно связаны между собой, однако они совершенно разнятся по целям, инструментам, субъектам и содержанию деятельности [\[233\]](#). Если сфера территориального планирования предназначена в основном для разработки и принятия долгосрочных решений о развитии городского сообщества и физической инфраструктуры города, то сфера регулирования охватывает правоприменительную часть управления, связанную с повседневной, текущей реализацией этих решений [\[234\]](#).

Как отмечает Н.В. Кичигин, на основе документации по территориальному планированию органами местного самоуправления поселений, городских округов и муниципальных районов (относительно межселенных территорий) разрабатывается документация по градостроительному зонированию территорий: правила землепользования и застройки муниципальных образований [\[235\]](#). Таким образом, документы территориального планирования выступают основой для подготовки ПЗЗ.

По мнению А.П. Анисимова, разработка документов территориального

планирования определяет стратегию развития территории. Принятие правил землепользования и застройки определяет тактику достижения поставленных целей[236].

Попытки определить соотношение функционального зонирования и территориального планирования предпринимаются в судебной практике. Например, в Решении Арбитражного суда Самарской области от 19.10.2009 по делу № А55-7571/2009 отмечается, что территориальные зоны, устанавливаемые на карте градостроительного зонирования в Правилах землепользования и застройки, должны соответствовать функциональному назначению территории, установленному в генеральном плане[237].

Как отмечает Стивен Батлер, под функциональным зонированием подразумевается деление типов пользования на различные категории в соответствии с генеральным планом, тогда как под правовым зонированием подразумевается либо закон, либо положение, на основании которого город делится на зоны, благодаря которым упрощается процесс применения законодательно предусмотренных процедур и критериев. Правовое зонирование – это один из видов деятельности по регулированию землепользования[238].

Соотношение функционального зонирования и градостроительного зонирования иногда определяется в нормативных правовых актах муниципальных образований. Например, в части 4 постановления городской Думы города Нижнего Новгорода от 17.03.2010 № 22 «О генеральном плане города Нижнего Новгорода»[239] отмечается, что правила землепользования и застройки в городе Нижнем Новгороде, утвержденные постановлением городской Думы города Нижнего Новгорода от 15.11.2005 № 89, действуют в части, не противоречащей генеральному [плану](#) города Нижнего Новгорода.

Позиция об обязательном отсутствии противоречий между функциональным зонированием в документах территориального планирования и градостроительным зонированием в правилах землепользования и застройки выражается также в научной литературе. Например, по мнению А.К. Щукина, градостроительное зонирование правил землепользования и застройки может уточнять функциональное зонирование, утвержденное генеральным планом, но не может ему противоречить[240]. Тогда как по мнению Э.К. Трутнева и Л.Е. Бандорина, профессионалы градостроительного проектирования иногда совершают ошибку, когда «в одном флаконе» подготавливают и проект генерального плана, и проект правил землепользования и застройки, в которых нет никакой разницы между функциональным зонированием первого и градостроительным зонированием второго[241].

Н.В. Кичигин отмечает, что положения ПЗЗ не должны строго соответствовать генеральному плану, поскольку данные документы имеют различные цели и функциональное назначение. Это подтверждается частью 12 статьи 9 ГрК РФ, согласно которой утверждение в документах территориального планирования

границ функциональных зон не влечет за собой изменения правового режима земель, находящихся в границах указанных зон. В отличие от генерального плана ПЗЗ как раз и конкретизируют правовой режим земель. Как представляется, положения генерального плана подлежат обязательному учету в части размещения объектов капитального строительства местного уровня. В любом случае данный вопрос нуждается в специальной регламентации в ГрК РФ [\[242\]](#).

Несоответствие документов территориального планирования и градостроительного зонирования нередко приводит к судебным спорам. В Постановлении ФАС Уральского округа от 27.07.2012 № Ф09-6314/12 отмечается, что после обращения общества в администрацию Городского округа П. о внесении изменений в договор аренды земельного участка оспариваемым решением думы внесены изменения в Правила землепользования и застройки территории городского округа, а именно: территория в парке культуры и отдыха переведена из зоны Ж-3 в зону ОД (С-3) и изменения в договор аренды не внесены.

В мотивировочной части постановления ФАС Уральского округа отмечается, что согласно Генеральному плану города П., территория спорного земельного участка отнесена к зоне среднеэтажных многоквартирных жилых домов, суд пришел к правомерному выводу о том, что изменения, внесенные в Правила землепользования и застройки территории городского округа П. оспариваемым решением думы, не соответствуют Генеральному плану города П., что, в свою очередь, не соответствует положениям статей 24, 31, 33 ГрК РФ [\[243\]](#).

По мнению Н.А. Андрианова, генеральный план города, являясь документом территориального планирования, должен составить основу для разработки правил землепользования и застройки, которые представляют собой документы градостроительного зонирования территорий. В совокупности генеральный план города и правила землепользования и застройки создают условия для реализации закрепленного в ГрК РФ принципа устойчивого развития городской территории. В основу территориального планирования положен принцип деления городской территории на функциональные зоны, с учетом которых формируются территориальные зоны, отображаемые в правилах землепользования и застройки. Во избежание возникновения противоречий между документами территориального планирования и предусмотренной законодательством классификацией и составом территориальных зон необходимо на нормативном уровне закрепить виды и состав функциональных зон, отображаемых в генеральных планах [\[244\]](#).

Важно отметить, что документы территориального планирования являются обязательными документами, в соответствии с которыми осуществляется подготовка проекта правил землепользования и застройки (документа градостроительного зонирования, определяющего правовой режим земель) [\[245\]](#). При этом утверждение в документах территориального планирования функциональных зон не влечет за собой изменение правового режима земель,

находящихся в границах указанных зон (часть 12 статьи 9 ГрК РФ).

По мнению Н.В. Кичигина, сами функциональные зоны не устанавливают правовой режим земельных участков, однако функциональные зоны косвенно определяют правовой режим земель и земельных участков посредством детализации в территориальных зонах, устанавливаемых в ПЗЗ. Полагаем, что территориальные зоны ПЗЗ должны соответствовать функциональным зонам генеральных планов. Таким образом, выстраиваются соотношение и взаимосвязь между генеральным планом и ПЗЗ, а также преемственность указанных документов градостроительного регулирования[246].

Приведенная позиция представляется обоснованной в силу того, что при осуществлении территориального планирования применительно к каждой функциональной зоне определяется функциональное назначение (жилое, общественно-деловое, производственное, рекреационное и иное). При этом в правилах землепользования и застройки может уточняться функциональное назначение функциональных зон, посредством деления функциональных зон на территориальные зоны. Например, в границах жилой функциональной зоны могут определяться жилые территориальные зоны малоэтажной и среднеэтажной застройки. Данный вывод находит подтверждение в судебной практике. В Определении Верховного Суда РФ от 23.10.2013 № 78-АПГ13-17[247] отмечается, что в границах одной функциональной зоны могут быть несколько территориальных зон и подзон.

Таким образом, градостроительное зонирование базируется на установленном функциональном назначении зон, определенном посредством утверждения документов территориального планирования, прежде всего генерального плана муниципального образования.

С учетом проведенного анализа законодательства, судебной практики и научной литературе полагаем, что функциональное зонирование непосредственно не определяет, но опосредованно воздействует на определение правового режима земель через правила землепользования и застройки.

Градостроительное зонирование определяет правовой режим зон, а функциональное зонирование воздействует на правовой режим зон преимущественно в целях обеспечения устойчивого развития территорий путем достижения баланса застроенных, подлежащих застройке и рекреационных территорий, сохранения территорий общего пользования. Тогда как экологическое зонирование осуществляется с целью обеспечения сохранения природных территорий, в границах которых законодательством запрещаются или ограничиваются определенные виды хозяйственной деятельности.

Определенной спецификой обладает зонирование особо охраняемых природных территорий, созданных в границах категории земель населенных пунктов. В отношении земель населенных пунктов устанавливается градостроительный регламент и, соответственно, осуществляется градостроительное зонирование

(часть 6 статьи 36 ГрК РФ). При этом согласно указанной статье, градостроительные регламенты не устанавливаются для земель особо охраняемых природных территорий (за исключением земель лечебно-оздоровительных местностей и курортов). По нашему мнению, в указанной статье ГрК РФ под землями особо охраняемых природных территорий понимается соответствующая категория земель (глава XVII ЗК РФ) для которой не устанавливается градостроительный регламент. Тогда как в отношении особо охраняемых природных территорий, создаваемых на землях иных категорий указанное положение части 6 статьи 36 ГрК РФ не распространяется.

Как отмечает Е.А. Галиновская, несмотря на то, что ООПТ нередко образуются в виде одного или нескольких земельных участков, для ООПТ в большей степени подходят такие категории, как «территория с особым режимом использования» или «зона»[\[248\]](#). Данная позиция представляется обоснованной, поскольку в состав особо охраняемых природных территорий входят не только участки земли, но также участки водной поверхности и воздушного пространства над ними[\[249\]](#).

Законодательством об особо охраняемых природных территориях предусматривается создание особо охраняемых природных территорий федерального, регионального или местного значения, которые по общему правилу являются федеральной собственностью, собственностью субъектов Российской Федерации или собственностью муниципальных образований соответственно[\[250\]](#).

При этом документы градостроительного зонирования и документы функционального зонирования утверждаются нормативными правовыми актами органов местного самоуправления. Таким образом, представляется, что правовой режим особо охраняемых природных территорий федерального и регионального значения не может определяться на основании функционального зонирования или градостроительного зонирования. Правовой режим таких территорий следует определять на основании экологического зонирования, которое может осуществляться как на уровне органов государственной власти Российской Федерации, так и на уровне органов государственной власти субъектов Российской Федерации.

Принципом законодательства о градостроительной деятельности предусматривается осуществление градостроительной деятельности с соблюдением требований сохранения объектов культурного наследия и особо охраняемых природных территорий (пункт 10 статьи 2 ГрК РФ). Земельное и градостроительное законодательство допускает возможность определения зон особо охраняемых территорий в границах земель населенных пунктов[\[251\]](#).

Приведенная позиция также находит подтверждение в судебной практике. Например, как следует из постановления ФАС Северо-Кавказского округа от 14.03.2012 по делу № А63-1900/2011[\[252\]](#), принадлежность земель лечебно-оздоровительных местностей и курортов к категории земель населенных пунктов, отсутствие на местности границ первой, второй либо третьей зон санитарной

(горно-санитарной) охраны не изменяют и не отменяют установленный нормативными актами статус особо охраняемых земель, их ограничение в обороте и запрет на приватизацию.

В постановлении Президиума ВАС РФ от 16.06.2009 № 1882/09 по делу № А51-1334/20072-101 признано не противоречащим законодательству отнесение одного и того же участка к землям особо охраняемых территорий и землям населенных пунктов[253].

Таким образом, экологическое зонирование может быть интегрировано в структуру градостроительного зонирования посредством определения соответствующей территориальной зоны, правовой режим которой может определяться при осуществлении экологического зонирования, а результат такого зонирования формализоваться в положении о соответствующей особо охраняемой природной территории.

[220] 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 - 11.

[221] Анисимов А.П., Землякова Г.Л., Мельников Н.Н. Зонирование как функция управления земельным фондом: вопросы теории // Современное право. 2012. № 8. С. 87 - 93.

[222] Крассов О.И. Комментарий к Земельному кодексу Российской Федерации. М., 2009.

[223] Хлуденёва Н.И. Коллизии в экологическом праве: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. М., 2007. С. 4.

[224] Соотношение «зонирования территорий» в ЗК РФ и «градостроительного зонирования» в ГрК РФ подробно рассматривается в параграфе 1 главы I настоящей диссертации.

[225] Проблема отсутствия унифицированной терминологии применительно к нормам о зонировании особо охраняемых природных территорий подробно рассматривается в параграфе 1 главы II настоящей диссертации.

[226] Подготовка проекта правил землепользования и застройки осуществляется с учетом положений о территориальном планировании, содержащихся в документах территориального планирования, с учетом требований технических регламентов, результатов публичных слушаний и предложений заинтересованных лиц (часть 3 статьи 31 ГрК РФ).

[227] Орган местного самоуправления осуществляет проверку проекта правил

землепользования и застройки, представленного комиссией, на соответствие требованиям технических регламентов, генеральному плану поселения, генеральному плану городского округа, схемам территориального планирования муниципальных районов, схемам территориального планирования субъектов Российской Федерации, схемам территориального планирования Российской Федерации (часть 9 статьи 31 ГрК РФ).

[\[228\]](#) Комментарий к Градостроительному кодексу Российской Федерации (постатейный) / Отв. ред. С.А. Боголюбов. М., 2012. С. 170.

[\[229\]](#) Согласно пункту 2 части 1 статьи 34 ГрК РФ, при подготовке правил землепользования и застройки границы территориальных зон устанавливаются, в том числе, с учетом 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. Согласно части 6 статьи 18 ГрК РФ, представительный орган местного самоуправления сельского поселения вправе принять решение об отсутствии необходимости подготовки его генерального плана и о подготовке правил землепользования и застройки при наличии следующих условий: 1) не предполагается изменение существующего использования территории этого поселения и отсутствует утвержденная программа его комплексного социально-экономического развития; 2) документами территориального планирования Российской Федерации, документами территориального планирования субъекта Российской Федерации, документами территориального планирования муниципального района не предусмотрено размещение объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения муниципального района на территории этого поселения.

[\[230\]](#) Градостроительные регламенты устанавливаются, в том числе, с учетом функциональных зон и характеристик их планируемого развития, определенных документами территориального планирования муниципальных образований (пункт 3 части 2 статьи 36 ГрК РФ).

[\[231\]](#) Подготовка проекта правил землепользования и застройки осуществляется с учетом положений о территориальном планировании, содержащихся в документах территориального планирования, с учетом требований технических регламентов, результатов публичных слушаний и предложений заинтересованных лиц (часть 3 статьи 31 ГрК РФ).

[\[232\]](#) «В соответствии» подразумевает самое жесткое условие, не позволяющее вольных толкований и налагающее запрет даже на одно противоречие между документами. Кроме того, отсутствие документа, в соответствии с которым надо принимать другой документ, означает невозможность принятия такого документа.

Иными словами, если бы ГрК РФ предусмотрел, что «правила землепользования и застройки принимаются в соответствии с генеральными планами поселений, городских округов», то это означало бы невозможность утверждения правил применительно к части территории при отсутствии генерального плана. Что было бы неправильно.

«На основании» указывает на то, что регулируемые отношения уже где-то, обычно в акте большей юридической силы, были частично урегулированы. Генеральный план не является актом большей юридической силы, нежели правила землепользования и застройки.

«С учетом» - самая мягкая формулировка, допускающая определенную степень свободы при подготовке документа либо прохождении любой другой процедуры. Вопрос о степени учета может быть предметом доказывания как в сообществе граждан, так и при судебном рассмотрении. Плюс к этому формулировка «с учетом» не блокирует возможность утверждения правил землепользования и застройки применительно к части территории поселения, городского округа при отсутствии генерального плана (Трутнев Э.К., Бандорин Л.Е. Комментарий к Градостроительному кодексу Российской Федерации. М., 2010.).

[233] Высоковский А.А. Правила землепользования и застройки: руководство по разработке. Опыт ведения правового зонирования в Кыргызстане. Бишкек, 2005. С. 32.

[234] Высоковский А.А. Указ. соч. С. 36.

[235] Кичигин Н.В. Природоохранный потенциал инструментов градостроительной деятельности // Тезисы докладов научно-практической конференции / Под общ. ред. Е.Л. Мининой. М., 2013. С. 22.

[236] Анисимов А.П. Об «экологичности» Градостроительного кодекса Российской Федерации // Современное право. 2009. № 4.

[237] Решение Арбитражного суда Самарской области от 19.10.2009 по делу № А55-7571/2009. / Официальный сайт Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации. Режим доступа: http://kad.arbitr.ru/PdfDocument/5c14b5b7-9532-4a77-8965-54d7c585706d/A55-7571-2009_20091019_Reshenie.pdf.

[238] Батлер Стивен. Указ. соч. С. 5.

[239] День города. Нижний Новгород. № 26 от 09.04.2010 г.

[240] Щукин А.К. Новая парадигма градостроительного проектирования // Управление развитием территории. 2009. № 2. С. 15.

[241] Трутнев Э.К., Бандорин Л.Е. Комментарий к Градостроительному кодексу

Российской Федерации. М., 2010.

[242] Комментарий к Градостроительному кодексу Российской Федерации (постатейный) / Отв. ред. С.А. Боголюбов. М., 2012. С. 170.

[243] Постановление ФАС Уральского округа от 27.07.2012 № Ф09-6314/12 // Официальный сайт Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации. [Электронный ресурс]. URL: http://kad.arbitr.ru/PdfDocument/fc78ed3b-7953-4bb4-acc9-1d31ab7d7539/A60-9433-2012_20120727_Reshenija%20i%20postanovlenija.pdf.

[244] Андрианов Н.А. Территориальное планирование как основа регулирования городской застройки // Правовые вопросы строительства. 2005. № 2.

[245] Приведенная позиция подтверждается тем, что орган местного самоуправления осуществляет проверку проекта правил землепользования и застройки, представленного комиссией, на соответствие требованиям технических регламентов, генеральному плану поселения, генеральному плану городского округа, схемам территориального планирования муниципальных районов, схемам территориального планирования субъектов Российской Федерации, схемам территориального планирования Российской Федерации (часть 9 статьи 31 ГрК РФ). По результатам указанной проверки орган местного самоуправления направляет проект правил землепользования и застройки главе муниципального образования или в случае обнаружения его несоответствия требованиям и указанным документам, в комиссию на доработку (часть 10 статьи 31 ГрК РФ).

[246] Кичигин Н.В. Актуальные проблемы применения генеральных планов и правил землепользования и застройки // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2014. № 2.

[247] Определение Верховного Суда РФ от 23.10.2013 № 78-АПГ13-17. Документ опубликован не был. Режим доступа: система «Консультант Плюс».

[248] Институты экологического права / Руководитель авторского коллектива С.А. Боголюбов. М., 2010. С. 238.

[249] Особо охраняемые природные территории - участки земли, водной поверхности и воздушного пространства над ними, где располагаются природные комплексы и объекты, которые имеют особое природоохранное, научное, культурное, эстетическое, рекреационное и оздоровительное значение, которые изъяты решениями органов государственной власти полностью или частично из хозяйственного использования и для которых установлен режим особой охраны (преамбула Федерального закона от 14.03.1995 N 33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях»).

[250] Согласно пункту 6 статьи 2 Федерального закона «Об особо охраняемых природных территориях», особо охраняемые природные территории могут иметь федеральное, региональное или местное значение. Особо охраняемые природные территории федерального значения являются федеральной собственностью и находятся в ведении федеральных органов государственной власти, за исключением земельных участков, которые находятся в границах курортов федерального значения и в соответствии с федеральным законом подлежат передаче в собственность субъектов Российской Федерации или муниципальную собственность либо отнесены к собственности субъектов Российской Федерации или муниципальной собственности. Особо охраняемые природные территории регионального значения являются собственностью субъектов Российской Федерации и находятся в ведении органов государственной власти субъектов Российской Федерации. Особо охраняемые природные территории местного значения являются собственностью муниципальных образований и находятся в ведении органов местного самоуправления.

[251] Согласно пункту 10 статьи 85 ЗК РФ, в пределах границ населенных пунктов могут выделяться зоны особо охраняемых территорий, в которые включаются земельные участки, имеющие особое природоохранное, научное, историко-культурное, эстетическое, рекреационное, оздоровительное и иное особо ценное значение. Схожее положение предусмотрено частью 1 статьи 35 ГрК РФ, согласно которой, в результате градостроительного зонирования могут определяться множество видов зон, в числе которых: жилые, общественно-деловые, производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур, зоны сельскохозяйственного использования, зоны рекреационного назначения, зоны особо охраняемых территорий, зоны специального назначения, зоны размещения военных объектов и иные виды территориальных зон. В состав территориальных зон могут включаться зоны особо охраняемых территорий. В зоны особо охраняемых территорий могут включаться земельные участки, имеющие особое природоохранное, научное, историко-культурное, эстетическое, рекреационное, оздоровительное и иное особо ценное значение (часть 12 статьи 35 ГрК РФ). При этом градостроительные регламенты устанавливаются, в том числе, с учетом требований охраны объектов культурного наследия, а также особо охраняемых природных территорий, иных природных объектов (пункт 5 части 2 статьи 36 ГрК РФ).

[252] Официальный сайт Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации. [Электронный ресурс]. URL: http://kad.arbitr.ru/PdfDocument/f07c88ad-1dc5-469c-99e3-692f02cdb735/A63-1900-2011_20120314_Postanovlenie%20kassacii.pdf

[253] Факт отнесения одного и того же участка к землям особо охраняемых территорий и землям населенных пунктов не противоречит закону, поскольку в соответствии со статьей 85 ЗК РФ и статьей 35 ГрК РФ в пределах черты поселений

могут выделяться зоны особо охраняемых территорий, в которые включаются участки, имеющие особое природоохранное, научное, историко-культурное, эстетическое, рекреационное, оздоровительное или иное особо ценное значение (постановление Президиума ВАС РФ от 16.06.2009 № 1882/09 по делу № А51-1334/20072-101Официальный сайт Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации. [Электронный ресурс]. URL: http://kad.arbitr.ru/PdfDocument/c0767ab0-3d28-4980-b1cb-0988eec5ff81/A51-1334-2007_20090616_Reshenija%20i%20postanovlenija.pdf).

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.