

**Изменение проекта планировки территории как основание изменения правил землепользования и застройки: проблемы действующей практики**

**Научный руководитель – Рыбаков Михаил Алексеевич**

***Краулин Константин Константинович***

*Студент (бакалавр)*

Московский государственный юридический университет имени О.Е. Кутафина (МГЮА),  
Институт права, Москва, Россия  
*E-mail: kraulin.konstantin@yandex.ru*

Иерархией градостроительной документации содержание проекта планировки территории ограничивается документами территориального планирования, правилами землепользования и застройки, программами комплексного развития территории и пр. В соответствии с частью 10 статьи 45 ГрК РФ проект планировки территории готовится на основании указанных документов, что означает недопустимость включения в проект планировки территории противоречащих им положений.

Практическое значение установленной градостроительным законодательством иерархии проявляется в том, что принятию нового проекта планировки территории или внесению в него изменений предшествует проверка предлагаемого проекта на соответствие вышестоящей документации.

Таким образом, в случае необходимости изменения проекта планировки территории, в результате которого он будет коллизировать с правилами землепользования и застройки, следует сначала внести соответствующие изменения в правила землепользования и застройки. В противном случае изменения будут признаны недействительными.

В настоящей статье предлагается рассмотреть вопрос о возможности выступления изменяемого проекта планировки территории в качестве основания изменения правил землепользования и застройки.

Ранее подобная возможность была прямо предусмотрена частью 15 статьи 46 ГрК РФ, в силу прямого указания которой на основании документации по планировке территории, утвержденной главой местной администрации поселения или главой местной администрации городского округа, представительный орган местного самоуправления был уполномочен изменять правила землепользования и застройки в части уточнения установленных градостроительным регламентом предельных параметров разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства.

Пример применения подобной процедуры рассмотрен в тексте Постановления Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 21.11.2019 № Ф04-4920/2019 по делу № А67-6955/2018.

Федеральным законом от 3 июля 2016 г. № 372-ФЗ данная норма была признана утратившей силу, а значит с 1 января 2017 года изменение правил землепользования и застройки на основании измененного проекта планировки территории противоречит градостроительному законодательству. И если раньше измененная документация по планировке территории могла быть утверждена до внесения соответствующих изменений в правила землепользования и застройки, то теперь изменения могут осуществляться исключительно в иерархической последовательности.

Вопреки этому, утратившая силу норма фактически продолжает действовать в муниципальных образованиях по всей России.

Положения ранее действовавшей части 15 статьи 46 ГрК РФ содержатся в статье 13 Правил землепользования и застройки Нижнего Новгорода, утвержденных 30.03.2018 [1],

то есть уже после вступления в силу изменений в ГрК РФ. Не исключены они из действующих Правил землепользования и застройки города Кирова, а также более 20 Правил землепользования и застройки муниципалитетов Калужской и Московской области.

В городе Владимире Правила землепользования и застройки были актуализированы 28.06.2017 [2], однако пункт 3 статьи 29 также предусматривает аналогичную процедуру. Схожая норма действует и в Муроме.

Норма части 15 статьи 46 ГрК РФ «оживает» в Местных нормативах городского округа Красногорск, утвержденных 26.04.2018 [3], в которых на нее содержится прямая ссылка.

Результатом подобной неосмотрительности муниципалитетов являются систематические нарушения федерального законодательства, выражающиеся в изменении правил землепользования и застройки на основании недействующего уже более трех лет порядка. В отсутствие данных о количестве и содержании таких сделок, противоречащих принципам построения иерархии градостроительной документации, нельзя утверждать об их негативных последствиях для местного населения. При этом учитывая отсутствие прецедентов по признанию подобных положений недействительными и судебные акты, не оспаривающие правомерность изменения правил землепользования и застройки на основании недействующей нормы, можно сделать вывод о глубине и системном характере проблемы.

Так, изменение правил землепользования и застройки на основании измененного проекта планировки территории не оспаривается в апелляционном определении Челябинского областного суда от 22.01.2018 по делу № 11а-11/2018 и постановлении Арбитражного суда Уральского округа от 23.09.2019 N Ф09-5745/19 по делу N А50-33252/2018.

Изложенное выше позволяет утверждать, что действующий правопорядок в некоторых муниципалитетах позволяет осуществлять изменение проекта планировки территории с последующим изменением правил землепользования и застройки в порядке, действовавшем до 2017 года, а пока немногочисленные судебные акты, не оспаривающие действительность таких изменений, могут стать катализатором дальнейших заблуждений представительных органов муниципальных образований о статусе нормы части 15 статьи 46 ГрК РФ.

### Источники и литература

- 1) Официальный сайт администрации города Нижнего Новгорода: <https://admgor.nov.ru/uploads/magic/ru-RU/Document-0-270-src-1548194247.788.pdf>.
- 2) Решение Совета народных депутатов города Владимира от 28.06.2017 № 76 «О внесении изменений в «Правила землепользования и застройки муниципального образования город Владимир».
- 3) Решение Совета депутатов городского округа Красногорск МО от 26.04.2018 № 434/26 «Об утверждении местных нормативов градостроительного проектирования городского округа Красногорск Московской области».