



ПРОКУРАТУРА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
Прокуратура Республики Саха (Якутия)  
Саха Өрөспүүбүлүтэтин прокуратурата  
Прокуратура г. Якутска  
Дьокуускай куоратын прокуратурата  
ул. Хаптургина, д. 4/1, г. Якутск,  
Республика Саха (Якутия), 677000,  
тел. факс: (4112) 22-71-35,  
e-mail: iaku@14.mailep.ru



323979 292306

Председателю Якутской городской  
Думы

Семенову А.Н.

пр. Ленина, д. 15, г. Якутск,  
Республика Саха (Якутия), 677000

yktgorduma@mail.ru

06.02.2023 № 18-2023/Прдп33-23-20980035

## ПРОТЕСТ

на нормативный правовой акта Якутской  
городской Думы от 25.12.2013 № 169-НПА  
«Правила землепользования и застройки ГО  
«город Якутск»

Прокуратурой города проведена проверка исполнения Окружной администрацией города Якутска требований градостроительного законодательства, в ходе которой установлено следующее.

Решением Якутской городской Думы от 25.12.2013 № РЯГД-5-9 принят нормативно-правовой акт от 25.12.2013 № 169-НПА «Правила землепользования и застройки городского округа «город Якутск» (далее – Правила).

По результатам проверки выявлено не соответствие Правил требованиям действующего градостроительного законодательства.

1) Указание в п. п. 40 и 63 ст. 1 Правил понятий «развитие застроенных территорий» и «деятельность по комплексному и устойчивому развитию территории» не актуальны в связи с изменением регулирования соответствующих институтов в градостроительном законодательстве.

Кроме того, в п. 19 Правил дано понятие «индивидуальный жилой дом» с указанием формулировок «в настоящем Кодексе, настоящим Кодексом», что не соответствует формально-логическому смыслу.

2) Согласно ч. 2 ст. 3 Правил для каждого земельного участка, иного объекта недвижимости разрешенным считается такое использование, которое соответствует градостроительным регламентам.

Кроме того, согласно ч. 8 ст. 3 Правил для каждого земельного участка, иного объекта недвижимости разрешенным считается такое использование, которое соответствует:

- градостроительным регламентам;
- ограничениям по условиям охраны объектов культурного наследия - в случаях, когда земельный участок, иной объект недвижимости расположен в зоне охраны объектов культурного наследия;
- ограничениям по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям - в случаях, когда земельный участок, иной объект недвижимости расположен в зонах действия соответствующих ограничений;

Якутская городская Дума Дьокуускай куорат Дуумата 677000 г. Якутск, пр. Ленина, 15, каб. 300 тел.: 40-88-15, факс.: 42-31-89 Эл. почта: yktgorduma@mail.ru	
Вх. №	80-250
« 6 »	02 2023 г.



- иным документально зафиксированным ограничениям на использование объектов недвижимости (включая нормативные правовые акты об установлении публичных сервитутов, договоры об установлении частных сервитутов, иные предусмотренные законодательством документы).

Указанные нормы противоречат п. 1 ст. 7 Земельного кодекса Российской Федерации, согласно которому основной или условно разрешенный вид разрешенного использования земельного участка считается выбранным в отношении такого земельного участка со дня внесения сведений о соответствующем виде разрешенного использования в Единый государственный реестр недвижимости.

Таким образом, для каждого земельного участка разрешенным считается такое использование, которое внесено в установленном законом порядке в ЕГРН (даже если оно в данный момент времени не соответствует градостроительному регламенту, например, вследствие внесения изменений в такой регламент).

3) В ч. 10 ст. 3 Правил установлен порядок изменения видов разрешенного использования, предусматривающий следующие действия:

- при изменении одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой разрешенный вид использования если затрагиваются конструктивные и иные характеристики надежности и безопасности объектов недвижимости, то необходимо разрешение на строительство, предоставляемое в порядке, установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации;

- при изменении одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства если не затрагиваются конструктивные и иные характеристики надежности и безопасности объектов недвижимости, то в этих случаях собственник, пользователь, владелец, арендатор недвижимости направляет уведомление о намерении изменить вид использования земельных участков и объектов капитального строительства в орган, уполномоченный в области градостроительной деятельности городского округа "город Якутск", который в установленном порядке и в установленный срок предоставляет заключение о возможности или невозможности реализации намерений заявителя без осуществления конструктивных преобразований. Порядок действий в указанных случаях определяется нормативным правовым актом городского округа «город Якутск».

Указанный порядок противоречит ст. 30 Градостроительного кодекса Российской Федерации, который предусматривает процедуру изменения вида разрешенного использования через изменение сведений ЕГРН. Получение каких-либо согласований при этом не требуется.

Отдельное разрешение требуется лишь для условно разрешенного вида использования.

4) В ч. 13 ст. 3 Правил установлено соответствие между функциональными зонами Генерального плана и территориальными зонами Правил.



Между тем, наименования функциональных зон, указанные в Правилах, не соответствуют наименованиям функциональных зон, указанных в п. 7 Положения о территориальном планировании ГО «город Якутск» Генплана ГО «город Якутск».

К примеру, в Правилах указаны функциональные зоны «отдых (рекреация)», «производственная деятельность», «ведение огородничества и садоводства», которые отсутствуют в генплане.

Кроме того, в п. 16 ч. 13 ст. 3 Правил указано «Неустановленные функциональные зоны в Генеральном плане (С-1, С-2Б, С-2В, С-3, Р-1А, Р-1Б, Р-2, Р-3, Р-4, Р-5, П-1, П-2, П-3, П-4, ИТ-1А, ИТ-1Б, ИТ-1В, ИТ-2 Г-1, Т-1, Л-1, Л-2)». Данная норма позволяет устанавливать территориальные зоны по тем земельным участкам, по которым генпланом какие-либо функциональные зоны не установлены.

Указанная норма противоречит ч. 9 ст. 31, п. 2 ч. 1 ст. 34 Градостроительного кодекса Российской Федерации, так как позволяет внести в Правила изменения, которые не будут соответствовать требованиям генплана.

5) В ч. 1 ст. 8 Правил упоминаются договоры о развитии застроенной территории, комплексного освоения в целях жилищного строительства, которые в настоящее время исключены из градостроительного законодательства.

6) Глава 4 «Планировка территории» Правил не актуализирована в соответствии с текущей редакцией главы 5 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

7) Глава 6 Правил «Общие положения о порядке предоставления земельных участков, сформированных из состава государственных или муниципальных земель» подлежит приведению в соответствие с текущей редакцией Земельного кодекса Российской Федерации (к примеру, вместо термина «формирование земельного участка» является корректным «образование земельного участка; «предоставление земельных участков с предварительным согласованием места размещения объектов либо без проведения предварительного согласования места размещения объектов» в настоящее время не применяются; Административный регламент по исполнению муниципальной услуги по предоставлению в установленном порядке земельных участков для строительства в настоящее время утратил силу и не применяется; соглашения о фактическом пользовании земельным участком в настоящее время не предусмотрены законодательством и т.д.).

8) Правила не содержат предусмотренный п. 4 ч. 3 ст. 30 Градостроительного кодекса Российской Федерации раздел о проведении общественных обсуждений или публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки. Вместо этого глава 8 Правила регламентирует лишь проведение публичных слушаний.

9). Согласно ч. 1 ст. 43.1 Правил в зоне Ж-1 исключительно в рамках реализации программы по переселению из ветхого и аварийного жилья установлен основной вид разрешенного использования «Малоэтажная



многоквартирная жилая застройка». Такие оговорки установлены в зонах «Ж-2А», «Ж-5», «Ж-6.2»

В зоне «Т-1» исключительно для конечных остановок движения транспортных средств установлен основной вид разрешенного использования «объекты дорожного сервиса».

Согласно ч. 4 ст. 37 Градостроительного кодекса Российской Федерации основные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласования.

Таким образом, не допускается устанавливать для основных видов разрешенного использования какие-либо условия для их применения.

10) Главой 14 Правил установлены градостроительные регламенты в части ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории городского округа по природно-экологическим и санитарно-гигиеническим требованиям.

В силу ч. 3 ст. 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации действие градостроительного регламента распространяется в равной мере на все земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в пределах границ территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования.

Согласно ч. 3 ст. 34 Градостроительного кодекса Российской Федерации границы зон с особыми условиями использования территорий, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации и могут не совпадать с границами территориальных зон.

Таким образом, ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории городского округа по природно-экологическим и санитарно-гигиеническим требованиям действуют в пределах ЗОУИТ (а не территориальных зон), соответственно ограничения по ЗОУИТ в силу ст. 106 Земельного кодекса Российской Федерации указываются в положениях о видах ЗОУИТ и иных специально для этого предусмотренных документах, а не в градостроительных регламентах.

Ввиду изложенного, установление градостроительного регламента в части ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории городского округа по природно-экологическим и санитарно-гигиеническим требованиям является неправомерным.

По итогам проведенной проверки установлено, что нормативный правовой акт Якутской городской Думы от 25.12.2013 № 169-НПА «Правила землепользования и застройки городского округа «город Якутск», не приведен в соответствие действующему законодательству, что свидетельствует о нарушении вышеперечисленных норм.

На основании изложенного, руководствуясь ст.ст. 6, 22, 23 Федерального закона от 17.01.1992 № 2202-1 «О прокуратуре Российской Федерации»,

**ТРЕБУЮ:**

1. Рассмотреть настоящий протест на ближайшем заседании. О дне и времени рассмотрения уведомить прокуратуру города.
2. Привести нормативный правовой акт Якутской городской Думы от 25.12.2013 № 169-НПА «Правила землепользования и застройки городского округа «город Якутск» в соответствие с Земельным кодексом Российской Федерации и Градостроительным кодексом Российской Федерации.
3. О результатах рассмотрения протеста незамедлительно сообщить в прокуратуру города в письменной форме.

Заместитель прокурора города

младший советник юстиции

А.А. Сивцев

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат 046D4F6B0110655398A356BD1334D766  
Владелец Сивцев Аркадий Альбертович  
Действителен с 22.06.2022 по 15.09.2023

Н.В. Мордовской