

ПУБЛИЧНЫЕ СЛУШАНИЯ ПО ВОПРОСАМ ГРАДОРЕГУЛИРОВАНИЯ. РЕКОМЕНДАЦИИ ОРГАНАМ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ¹

**Фонд
«Институт экономики города»**

1.10. Особенности института «условно разрешенных видов использования недвижимости», рекомендации по составу прилагаемых к заявлениям материалов и предметы публичных слушаний по обсуждению заявлений о предоставлении разрешений на условно разрешенные виды использования недвижимости

1.10.1. Особенности института «условно разрешенных видов использования недвижимости»

Несколько принципиально важных позиций должны быть отмечены до того, как будут даны характеристики предметом публичных слушаний по данному вопросу.

Во-первых, институт «условно разрешенных видов использования» недвижимости – земельных участков и объектов капитального строительства впервые введен ГрК РФ в составе градостроительных регламентов, устанавливаемых правилами землепользования и застройки.

Во-вторых, введение института условно разрешенных видов использования недвижимости не является случайностью, а определено необ-

ходимостью формирования адекватных механизмов градостроительного регулирования. Адекватность в данном случае означает возможность посредством соответствующих процедур уточнять возможные решения применительно к отдельным земельным участкам, соотносясь с уникальной спецификой конкретного места и его окружения. ГрК РФ фактически дифференцирует все виды разрешенного использования недвижимости на две группы.

Первая группа – это те виды, которые, будучи однажды определенными правилами землепользования и застройки применительно к соответствующим территориальным зонам, уже не нуждаются в дополнительном «доопределении» публичной властью, административными работниками, а выбираются правообладателями недвижимости самостоятельно, но при условии обязательного соблюдения технических регламентов, то есть требований безопасности (часть 3 статьи 37 ГрК РФ). Отказать правообладателям недвижимости осуществить такой выбор уже никто не вправе (часть 4 статьи 37 ГрК РФ). В эту группу входят: а) основные виды разрешенного использования и б) вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними. Вспомогательные виды разрешенного

¹ Продолжение. Начало см. в №11–12 2007, №1–3 – 2008 г.

