

ПУБЛИЧНЫЕ СЛУШАНИЯ ПО ВОПРОСАМ ГРАДОРЕГУЛИРОВАНИЯ. РЕКОМЕНДАЦИИ ОРГАНАМ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ¹

Фонд

«Институт экономики города»

1.8. Предметы публичных слушаний по обсуждению проекта правил землепользования и застройки городского округа, поселения, проекта предложений о внесении изменений в правила землепользования и застройки

Имеются существенные отличия в обсуждении проекта правил землепользования и застройки в сравнении с обсуждением проекта генерального плана. Эти отличия определяются прежде всего принципиально различным правовым статусом указанных документов.

Правила землепользования и застройки – это нормативный правовой акт, действие которого непосредственно и сразу после принятия распространяется на неограниченный круг лиц, то есть на всех. При этом определяемые правилами градостроительные регламенты определяют основу правового режима использования земельных участков – как в настоящее время, так и в будущем. В отличие от правил действие генерального плана не распространяется на всех. Для частных лиц такое действие может носить исключительно опосредованный характер, то есть не сразу после принятия генерального плана, а через посредство других документов, которые появ-

ятся в будущем – должны быть подготовлены и приняты после утверждения генерального плана. Опосредствующие генеральный план и следующие после него документы – это документы «прямого» для частных лиц действия: правила землепользования и застройки, документация по планировке территории. Генеральный план может и должен быть документом «прямого действия» только для администрации, которая обязана его выполнять, в том числе посредством принятия последующих документов. Но для частных лиц генеральный план ни с правовой, ни с содержательной точек зрения не может быть и потому не является документом «прямого действия». Для частных лиц документами «прямого действия» в градорегулировании являются правила землепользования и застройки и документация по планировке территории. Подробное изложение отличий правового статуса документов градорегулирования и проистекающих из этого следствий см.:

1) обсуждение вопроса 20 в рукописи книги «Градостроительный кодекс Российской Федерации: ответы на проблемные вопросы градостроительной деятельности» (http://www.urbanecomics.ru/texts.php?folder_id=195&mat_id=233);

2) «Рекомендации по подготовке правил землепользования и застройки» (http://www.urbanecomics.ru/texts.php?folder_id=195&mat_id=314&from=fp&page_id=7185).

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

