

Приложение 7 к пояснительной записке
к проекту постановления Правительства Ленинградской области
«Об утверждении схемы территориального планирования
Ленинградской области в области промышленной политики
и планирования использования земель сельскохозяйственного назначения»

Перечень
органов местного самоуправления
муниципальных образований Ленинградской области,
представивших заключения о согласовании проекта схемы с замечаниями,
либо заключения, содержащие положения о несогласии с проектом схемы

№ п/п	Наименования органов местного самоуправления муниципальных образований Ленинградской области, реквизиты заключений	Стр.
1.	Органы местного самоуправления муниципального образования «Город Всеволожск» Всеволожского муниципального района Ленинградской области исх. от 16.03.2021 № 360/07-06	4
2.	Органы местного самоуправления муниципального образования «Заневское городское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области исх. от 20.01.2021 № 8/01-29	6
3.	Органы местного самоуправления муниципального образования Аннинское городское поселение Ломоносовского муниципального района Ленинградской области исх. от 20.01.2021 № И-СД-8/2021	7
4.	Органы местного самоуправления муниципального образования Горбунковское сельское поселение муниципального образования Ломоносовского муниципального района Ленинградской области исх. от 29.12.2020 № А/1607, исх. от 29.12.2020 № А/1614	11
5.	Органы местного самоуправления муниципального образования «Подпорожский муниципальный район Ленинградской области» исх. от 02.02.2021 № 20	16
6.	Органы местного самоуправления муниципального образования «Подпорожское городское поселение Подпорожского муниципального района Ленинградской области» исх. от 02.02.2021 № 18	18
7.	Органы местного самоуправления муниципального образования Тихвинский муниципальный район Ленинградской области исх. от 26.01.2021 № 01-05-07-368/20-0-1	20
8.	Органы местного самоуправления муниципального образования Борское сельское поселение Тихвинского муниципального района Ленинградской области исх. от 25.02.2021 № 03-07	27
9.	Органы местного самоуправления муниципального образования Ганьковское сельское поселение Тихвинского муниципального района Ленинградской области исх. от 02.02.2021 № 04-8	33
10.	Органы местного самоуправления муниципального образования Горское сельское поселение Тихвинского муниципального района Ленинградской области исх. б/н	38
11.	Органы местного самоуправления муниципального образования Коськовское сельское поселение Тихвинского муниципального района Ленинградской области исх. б/н	42

12.	Органы местного самоуправления муниципального образования Мелегежское сельское поселение Тихвинского муниципального района Ленинградской области исх. от 25.01.2021 № 07-02-м	46
13.	Органы местного самоуправления муниципального образования Пашозерское сельское поселение Тихвинского муниципального района Ленинградской области исх. от 25.02.2021 № 08-39	51
14.	Органы местного самоуправления муниципального образования Тихвинское городское поселение Тихвинского муниципального района Ленинградской области исх. от 05.02.2021 № 02-05-07-184/20-0-1	56
15.	Органы местного самоуправления муниципального образования Цвылёвское сельское поселение Тихвинского муниципального района Ленинградской области исх. от 17.02.2021 № 09-25	62
16.	Органы местного самоуправления муниципального образования Шугозерское сельское поселение Тихвинского муниципального района Ленинградской области исх. от 11.02.2021 № 10-19	67
17.	Органы местного самоуправления муниципального образования Никольское городское поселение Тосненского района Ленинградской области исх. от 22.01.2021 № 35/07-01-01	73



МУНИЦИПАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ
« ГОРОД ВСЕВОЛОЖСК »
ВСЕВОЛОЖСКОГО
МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА
ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ
ГЛАВА
МУНИЦИПАЛЬНОГО
ОБРАЗОВАНИЯ

Колтушское шоссе, д. 138, г. Всеволожск
Ленинградской области, 188640
Тел./факс 8 (81370) 31-232

16.03.2021 № 360/07-06
На _____ от _____

Председателю комитета
градостроительной политики
Ленинградской области

И.Я. Кулакову
г. Санкт-Петербург,
пл. Ломоносова, д. 1, подъезд 5, каб. 9

Заключение об отказе в согласовании

проекта схемы территориального планирования Ленинградской области
в области промышленной политики и планирования использования земель
сельскохозяйственного назначения

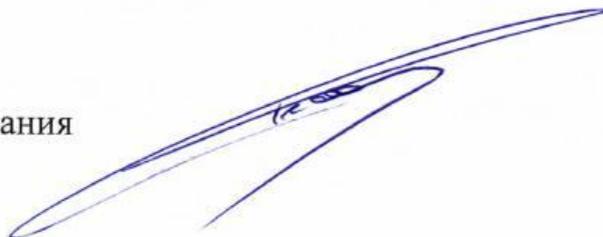
В соответствии с частью 3 статьи 16 Градостроительного кодекса Российской Федерации органами местного самоуправления муниципального образования «Город Всеволожск» Всеволожского муниципального района Ленинградской области рассмотрен проект схемы территориального планирования Ленинградской области в области промышленной политики и планирования использования земель сельскохозяйственного назначения (карточка согласования во ФГИС ТП № 41000000020103010202012172) и материалы по его обоснованию (далее – Проект схемы).

Проектом схемы предусмотрено размещение объекта регионального значения «Зона преимущественно сельскохозяйственного использования Всеволожская» площадью 23130 га. Границы указанного объекта установлены без учета сведений о использовании (планируемом использовании) земельных участков, находящихся на праве собственности, аренды у физических и юридических лиц. В границы указанного объекта включены практически все свободные земли сельскохозяйственного назначения (не зависимо от возможности использования их для указанных целей), в частности территории вдоль Южного шоссе и железнодорожной линией Мельничный Ручей - Невская Дубровка, предусмотренные генеральным планом МО «Город Всеволожск» (в редакции постановления Правительства Ленинградской области от 24.12.2020 № 853) для развития

малоэтажного жилищного строительства. Размещение указанного объекта регионального значения с указанными характеристиками негативно скажется на социально -экономическом развитии муниципального образования.

На основании изложенного органами местного самоуправления муниципального образования «Город Всеволожск» Всеволожского муниципального района Ленинградской области принято решение об отказе в согласовании проекта схемы территориального планирования Ленинградской области в области промышленной политики и планирования использования земель сельскохозяйственного назначения.

Глава
муниципального образования



С.В. Богдевич



МУНИЦИПАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ
«ЗАНЕВСКОЕ
ГОРОДСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ»
ВСЕВОЛОЖСКОГО
МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА
ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ
СОВЕТ ДЕПУТАТОВ
188689 Ленинградская обл.
Всеволожский район
гп. Янино-1, ул. Новая, стр. 1В
Тел. 640-45-14
Факс 640-45-14
E-mail: sovdep@zanevkaorg.ru
20.01.2021 № 8/01-29
На № 01-08-2143/2020 от 22.12.2020
На вх. № 156/01-26 от 22.12.2020

Председателю Комитета
градостроительной политики
Ленинградской области
И.Я. Кулакову

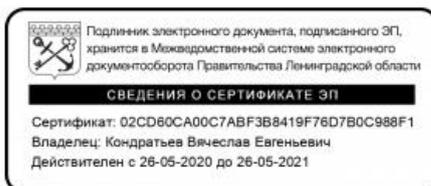
Заключение о согласовании (об отказе в согласовании)
проекта схемы территориального планирования Ленинградской области
в области промышленной политики и планирования использования земель
сельскохозяйственного назначения

В соответствии с частью 3 статьи 16 Градостроительного кодекса Российской Федерации органами местного самоуправления муниципального образования «Заневское городское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области рассмотрен проект схемы территориального планирования Ленинградской области в области промышленной политики и планирования использования земель сельскохозяйственного назначения (карточка согласования во ФГИС ТП № 41000000020103010202012172) и материалы по его обоснованию и принято решение об отказе в согласовании в связи со следующим:

- не учтены индустриальные парки «Соржа-Старая», «Янино-Восток»;
- некорректно отображены зоны преимущественного сельскохозяйственного использования Всеволожская: не учтены множественные переводы земель сельскохозяйственного назначения распоряжениями губернатора Ленинградской области.

Глава муниципального
образования

Исп. О.В.Нецветаева
Т.400-26-12



В.Е. Кондратьев



Российская Федерация

ГЛАВА
муниципального образования
Анинское городское поселение
Ломоносовского муниципального района
Ленинградской области

Председателю комитета
градостроительной политики
Ленинградской области
Кулакову И.Я.

188507, Ленинградская область, Ломоносовский район,
гп. Новоселье, ул. Мелиораторов, д. 2
Тел. (8-813-76) 58-640, 640-55-71
Факс: (8-813-76) 58-640
e-mail: sd-annino@mail.ru

20.01.2021 № И-СД-8/2021

На № 01-08-2143/2020 от 22.12.2020

Заключение

**о несогласии с проектом документа территориального планирования
«Схема территориального планирования Ленинградской области в области
промышленной политики и планирования использования земель сельскохозяйственного
назначения»**

Муниципальное образование Аннинское городское поселение, рассмотрело проект документа территориального планирования «Схема территориального планирования Ленинградской области в области промышленной политики и планирования использования земель сельскохозяйственного назначения» и материалы по его обоснованию (далее-Проект), размещенные в федеральной государственной информационной системе территориального планирования (карточка согласования проекта №41000000020103010202012172);

По результатам рассмотрения принято решение о несогласии с Проектом по основаниям предусмотренным частью 3 статьи 16 Градостроительного кодекса Российской Федерации: в целях соблюдения интересов населения муниципальных образований в части возможного влияния планируемых для размещения объектов регионального значения на социально-экономическое развитие муниципальных образований.

1. Рассмотрев Карту объектов капитального строительства, иных объектов, территорий, зон которые оказали влияние на определение планируемого размещения объектов регионального значения, сообщаем о следующих несоответствиях:

1.1. Согласно указанному графическому материалу, граница планируемого к размещению объекта регионального значения - государственного природного заказника «Верховья рек парков Петергофской дороги (Новосельский лес и долина реки Кикенки)» 00.125.2.008(2) отображена с наложением на следующие территории:

-территорию, имеющую статус населенного пункта д. Лесопитомник и относящуюся к категории: земли населенных пунктов и внесенную в сведения Единого государственного реестра недвижимости в координатах в соответствии с требованиями действующего законодательства,

- территорию земельных участков, находящихся в частной собственности и относящихся к категории: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и

земли иного специального назначения, согласно Генеральному плану муниципального образования Аннинское городское поселение Ломоносовского муниципального района Ленинградской области, утвержденному решением совета депутатов муниципального образования Аннинское сельское поселение Ломоносовского муниципального района Ленинградской области 05.08.2010 № 46 (в редакции постановления Правительства Ленинградской области от 22.06.2020 № 441), (далее – Генеральный план МО Аннинское городское поселение).

- территорию земельного участка с кадастровым номером 47:14:0503002:14, имеющего вид разрешенного использования: осуществление рекреационной деятельности, и отнесенного к функциональной зоне - РЗ - зона рекреационного назначения, предусматривающей размещение объектов капитального строительства, согласно Генеральному плану муниципального образования Аннинское городское поселение, что противоречит Федеральному закону от 14.03.1995 №33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях».

В представленных в Проекте материалах отсутствуют сведения об установлении санитарно-защитной зоны планируемого к размещению объекта регионального значения - государственного природного заказника «Верховья рек парков Петергофской дороги (Новосельский лес и долина реки Кикенки)» 00.125.2.008(2), что не позволяет определить территории, которые могут быть расположены в границах указанной санитарно-защитной зоны и их статус.

Собственники земельных участков стабильно перечисляют в местный бюджет налоги, установленные действующим законодательством Российской Федерации. Создание планируемой ООПТ в установленных границах может негативно сказаться на экономической ситуации поселения, и как следствие, на всю доходную часть бюджета поселения.

Просим внести соответствующие изменения в Карту объектов капитального строительства, иных объектов, территорий, зон которые оказали влияние на определение планируемого размещения объектов регионального значения (согласно Приложению 1).

1.2. Указанный графический материал содержит сведения о размещении объекта и зонах минимальных расстояний до магистральных и промышленных трубопроводов (газопроводов) на территории населенного пункта гп. Новоселье Аннинского городского поселения.

Согласно сведениям ООО «ПетербургГаз», являющегося правообладателем трубопровода, расположенного в гп. Новоселье Ломоносовского района Ленинградской области на указанной территории проложен распределительный газопровод высокого давления I категории диаметрами 377 мм, 108 мм, 57 мм, газопровод среднего давления и ГРС «Новоселье». В соответствии с требованиями «Правил охраны газораспределительных сетей», утвержденных постановлением Правительства РФ от 20.11.2000г №878, вдоль трассы газопровода выделена охранная зона, ограниченная условными линиями, проходящими на расстоянии 2м от оси газопровода, что подтверждается данными Росреестра.

На основании вышеизложенного считаем необходимым исключить из карты трубопровод в гп. Новоселье, его охранную зону и ГРС «Новоселье» в соответствии со сведениями правообладателя объекта об отсутствии магистральных трубопроводов на территории гп. Новоселье.

2. Рассмотрев Карту территорий, подверженных риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера сообщаем о следующем несоответствии:

- Зона возможной детонации на газотранспортной системе на территории Ленинградской области, в части территории гп. Новоселье Аннинского городского поселения Ломоносовского муниципального района, нанесена некорректно.

Считаем необходимым исключить зону возможной детонации в связи с отсутствием магистральных трубопроводов на территории гп. Новоселье. см. п. 1.2.

3. Рассмотрев Материалы по обоснованию (стр. 306, 309 книги II) сообщаем о следующем несоответствии:

В таблице 61 "Прогноз численности населения" и Таблице 62 "Прогноз численности населения вариант 2" прогнозная численность постоянного населения МО Аннинское городское

поселение отображена ошибочно, без учета данных Генерального плана МО Аннинское городское поселение. По данным генерального плана МО Аннинское городское поселение планируемая численность населения на расчетный период до 2040 г. составит 116, 42 тыс. человек.

Просим внести соответствующие изменения в материалы по обоснованию.

На основании вышеизложенного просим внести следующие изменения:

1. Просим откорректировать в «Карте объектов капитального строительства, иных объектов, территорий, зон которые оказали влияние на определение планируемого размещения объектов регионального значения» границы объекта регионального значения - государственного природного заказника «Верховья рек парков Петергофской дороги (Новосельский лес и долина реки Кикенки)» в соответствии с замечаниями (согласно Приложению 1).

2. Просим исключить из «Карты территорий, подверженных риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера» зону возможной детонации на территории г.п. Новоселье.

3. Просим внести изменения в Материалы по обоснованию в части планируемой численности населения МО Аннинское городское население.

4. Исключить из материалов Проекта трубопровод в гп. Новоселье, его охранную зону и ГРС «Новоселье».

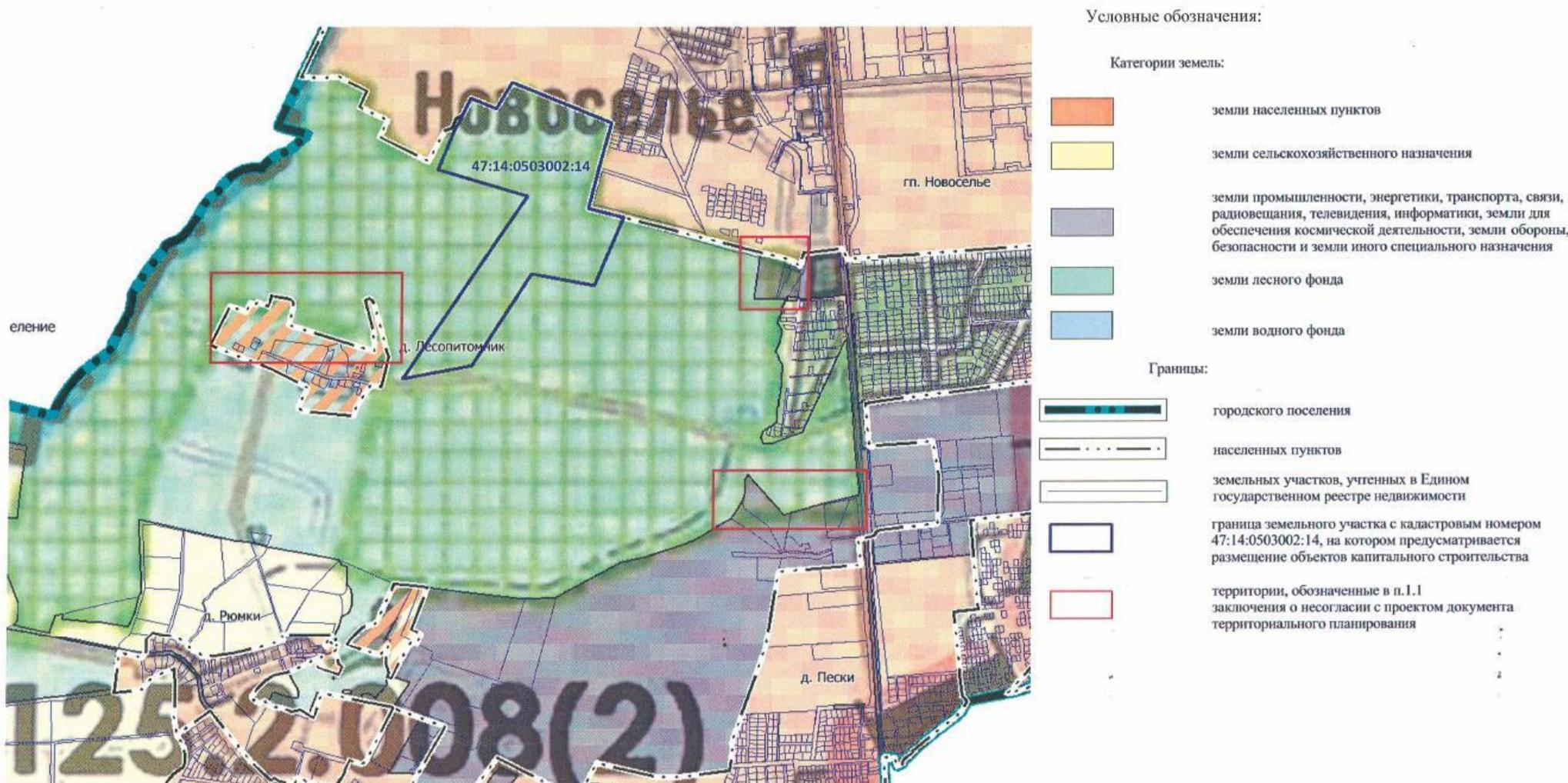
Приложение:

1. Выкопировка из Карты планируемых границ земель различных категорий проекта генерального плана муниципального образования Аннинское городское поселение Ломоносовского муниципального района Ленинградской области.

Глава муниципального образования
Аннинское городское поселение

Д.В. Рытов

Выкопировка из Карты планируемых границ земель различных категорий проекта генерального плана муниципального образования Аннинское городское поселение Ломоносовского муниципального района Ленинградской области





**МЕСТНАЯ АДМИНИСТРАЦИЯ
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
ГОРБУНКОВСКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ
МО Ломоносовский муниципальный район
Ленинградской области**

Адрес: деревня Горбунки, дом 29, Ломоносовский район, Ленинградская область, 188502
Телефон (81376)53597, факс (81376)52230
Email: info@gorbunki-lmr.ru
<http://gorbunki-lmr.ru>

Председателю комитета
градостроительной политики
Ленинградской области
И.Я. Кулакову

191023, Санкт-Петербург, пл.
Ломоносова, д. 1, подъезд 5
5711323@mail.ru

22.12.2020 № А / 1607

На № 01-08-2143/2020 22.12.2020

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Об отказе в согласовании проекта Схемы территориального планирования Ленинградской области в области промышленной политики и планирования использования земель сельскохозяйственного назначения

Карточка согласования: № 41000000020103010202012172.

Разработчик проекта: ГКУ «Градостроительное развитие территорий Ленинградской области».

Основание для подготовки проекта: Распоряжение комитета градостроительной политики Ленинградской области от 23.04.2020 № 145.

В соответствии с частью 3 статьи 16 Градостроительного кодекса Российской Федерации органами местного самоуправления муниципального образования Горбунковское сельское поселение муниципального образования Ломоносовский муниципальный район Ленинградской области рассмотрен проект документа территориального планирования Ленинградской области *Схемы территориального планирования Ленинградской области в области промышленной политики и планирования использования земель сельскохозяйственного назначения* (далее – проект).

По результатам рассмотрения принято решение об отказе в согласовании проекта по следующим причинам:

- не учтены материалы проектных решений принятых администрацией муниципального образования Ломоносовский муниципальный район Ленинградской области при внесении изменений в генеральный план муниципального образования Горбунковское сельское поселение и направленный в профильные комитеты Правительства Ленинградской области.

И.о. главы администрации

В.В. Фалалеев





**МЕСТНАЯ АДМИНИСТРАЦИЯ
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
ГОРБУНКОВСКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ
МО Ломоносовский муниципальный район**

Ленинградской области
Адрес: деревня Горбунки, дом 29, Ломоносовский район, Ленинградская область, 188502
Телефон (81376)53597, факс (81376)52230
Email: info@gorbunki-lmr.ru
<http://gorbunki-lmr.ru>

Председателю комитета
градостроительной политики
Ленинградской области
И.Я. Кулакову

191023, Санкт-Петербург, пл.
Ломоносова, д. 1, подъезд 5
5711323@mail.ru

29.12.2020 № А / 1614

На № 01-08-2143/2020 22.12.2020

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Об отказе в согласовании проекта Схемы территориального планирования Ленинградской области в области промышленной политики и планирования использования земель сельскохозяйственного назначения

Карточка согласования: № 41000000020103010202012172.

Разработчик проекта: ГКУ «Градостроительное развитие территорий Ленинградской области».

Основание для подготовки проекта: Распоряжение комитета градостроительной политики Ленинградской области от 23.04.2020 № 145.

В соответствии с частью -3 статьи 16 Градостроительного кодекса Российской Федерации органами местного самоуправления муниципального образования Горбунковское сельское поселение муниципального образования Ломоносовский муниципальный район Ленинградской области рассмотрен проект документа территориального планирования и материалы по его обоснованию «Схема территориального планирования Ленинградской области в области промышленной политики и планирования использования земель сельскохозяйственного назначения» (далее -Проект).

В соответствии с проектом изменений в генеральный план муниципального образования Горбунковское сельского поселения муниципального образования Ломоносовский муниципальный район Ленинградской области территории и земельные участки земель сельскохозяйственного планируются для развития населенных пунктов, садоводств и производственных зон, приложение 1, 2.

Кроме этого, в представленной в Проекте зоне преимущественно сельскохозяйственного использования Ломоносовская не учтены данные ЕГРН по разрешенному использованию земельных участков, которые не связаны с сельскохозяйственным производством, приложение 2.

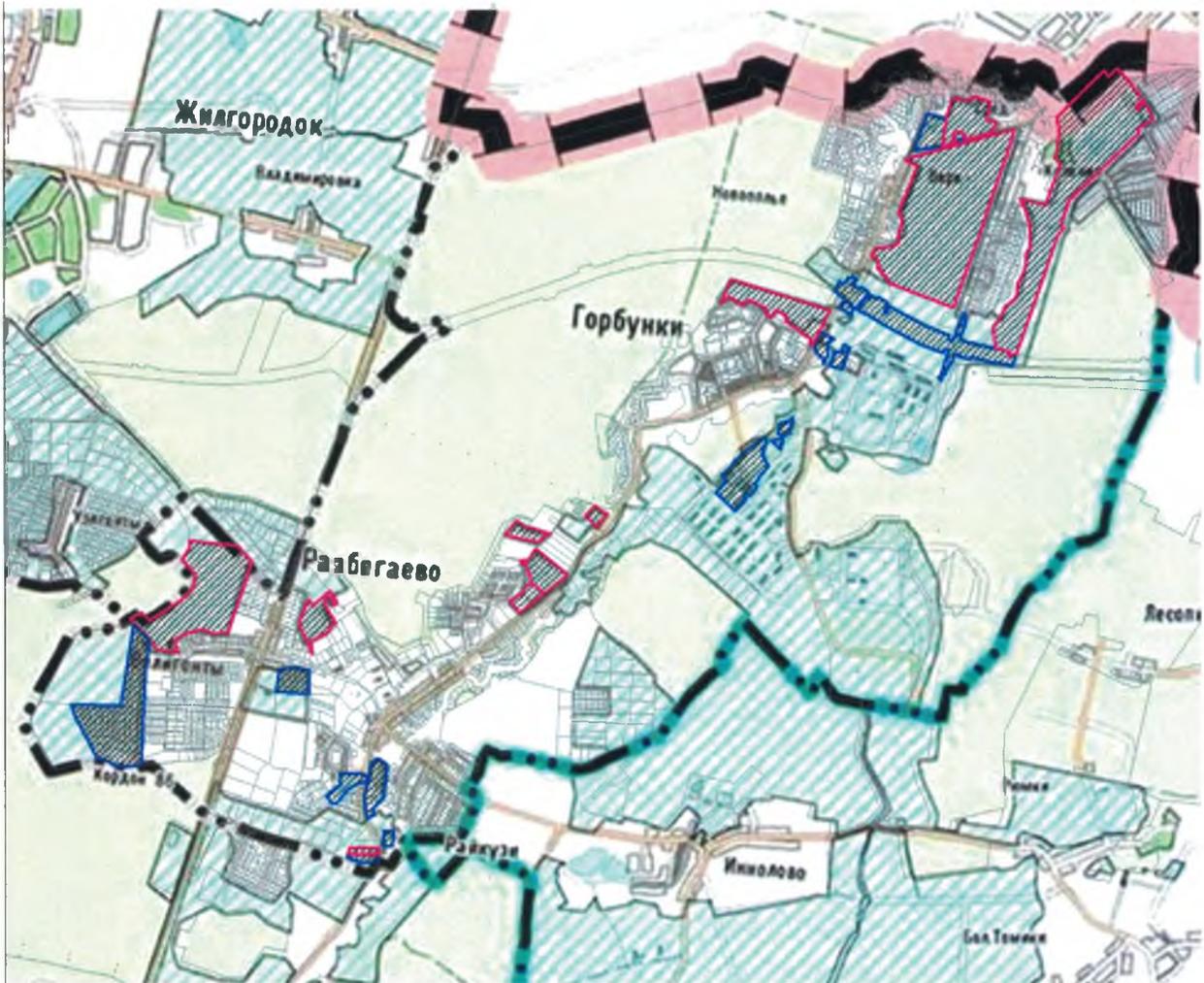
С учетом вышеизложенного, с учетом корректировки границ зоны преимущественно сельскохозяйственного использования Ломоносовская, принято решение об отказе в согласовании Проекта.

Перечень земельных участков и территорий планируемых к исключению из зоны преимущественно сельскохозяйственного использования Ломоносовская

№ п/п	Кадастровый номер, территория	Площадь земельного участка, га
Земельные участки земель сельскохозяйственного назначения, планируемые для включения в границу населенного пункта		
1.	47:14:0402001:20(часть)	79,99
2.	47:14:0402001:18	10,16
3.	47:14:0401001:52	14,09
4.	Территория государственная собственность на которую не разграничена	0,48
5.	Территория государственная собственность на которую не разграничена	3,73
6.	47:14:0302006:6	38,3
7.	Территория государственная собственность на которую не разграничена	0,7
Итого:		155,45
Земельные участки земель сельскохозяйственного назначения, планируемые для развития производственных зон		
8.	47:14:0414002:275	1,04
9.	47:14:0414002:225	0,12
10.	47:14:0414002:201	0,23
11.	47:14:0414002:177	1,30
12.	47:14:0414004:3	1,18
13.	47:14:0414002:51	1,90
14.	47:14:0414002:58	1,77
15.	47:14:0414002:61	1,40
16.	47:14:0414002:62	1,40
17.	47:14:0414002:59	1,25
18.	47:14:0414002:55	1,26
19.	47:14:0414002:694	1,47
20.	47:14:0414002:695	1,00
21.	47:14:0414002:653	1,18
22.	47:14:0414002:93	1,67
23.	47:14:0000000:39792	3,75
24.	47:14:0414002:2	1,35
25.	Территория государственная собственность на которую не разграничена	0,2528

№ п/п	Кадастровый номер, территория	Площадь земельного участка, га
Итого:		23,56
Земельные участки земель сельскохозяйственного назначения, планируемые для развития садоводства		
26.	47:14:0402002:24(часть)	59,13
ИТОГО, подлежит исключения из зоны преимущественно сельскохозяйственного назначения Ломоносовская:		228,14

Территории планируемые для исключения из зоны преимущественно сельскохозяйственного использования Ломоносовская



территории планируемые для исключения из зоны преимущественно сельскохозяйственного использования Ломоносовская в соответствии с проектом изменения в генеральный план



земельные участки и территории, которые по данным ЕГРН не связаны с сельскохозяйственным производством

И.о. главы администрации



В.В. Фалалеев



ГЛАВА МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
«ПОДПОРОЖСКИЙ МУНИЦИПАЛЬНЫЙ РАЙОН
ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ»

187780, Ленинградская область,
г. Подпорожье, пр. Ленина, 3
тел.(81365)2-59-74, т/ф (81365) 2-59-92
e-mail: onego5@yandex.ru, <http://pmrsovnet.ru>

Председателю Комитета
градостроительной политики
Ленинградской области
И.Я. Кулакову

02 февраля 2021 года № 20

Заключение об отказе в согласовании
проекта схемы территориального планирования Ленинградской области
в области промышленной политики и планирования использования земель
сельскохозяйственного назначения

В соответствии с частью 3 статьи 16 Градостроительного кодекса Российской Федерации органами местного самоуправления Подпорожского муниципального района Ленинградской области рассмотрен проект схемы территориального планирования Ленинградской области в области промышленной политики и планирования использования земель сельскохозяйственного назначения (карточка согласования во ФГИС ТП № 41000000020103010202012172) и материалы по его обоснованию и принято решение об отказе в согласовании схемы ввиду следующего.

В размещенной карте планируемого размещения объектов не отображены:

1. земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения с кадастровыми номерами 47:05:0516001:53, 47:05:0516001:58, 47:05:0516001:455, 47:05:0516001:61, 47:05:0516001:234, 47:05:0516001:436, 47:05:0516001:57, 47:05:0516001:470, 47:05:0516001:471, 47:5:608001:114, 47:5:608001:11, 47:5:608001:10, 47:5:608001:12, 47:5:608001:1, 47:5:608001:2, 47:5:608001:35, 47:5:608001:36, 47:5:608001:17, 47:5:608001:16, 47:5:608001:15, 47:5:608001:18, 47:5:608001:19, 47:5:608001:20, 47:5:608001:21, 47:5:608001:22, 47:5:608001:23, 47:5:608001:28, 47:5:0:5265, 47:5:0:5265, 47:5:811001:2, 47:5:811001:10, 47:5:811001:8, 47:5:809001:63, 47:5:809001:59, 47:5:809001:2, 47:5:809001:61, 47:5:809001:62;

2. садоводческие товарищества, расположенные на землях сельскохозяйственного назначения: СТ «Погринка», СТ «Погринка-2», СТ «Полянка», СТ «Лесное», СТ «Яковлевское», СТ «Сидозеро», СТ «Трансэлита», СТ «Подпорожьежилкомхоз», СТ «Воронья гора», СТ «Свирянка»;

3. кадастровые кварталы 47:05:0505001; 47:05:0705001.

4. Участки из земель сельскохозяйственного назначения, находящиеся в фонде перераспределения, вблизи д. Яндеба, вблизи с. Шеменичи (ур. Рябова гора), ур. Пагаченицы (Важинское городское поселение), ур.

Лаптевщина (Важинское городское поселение). Информация об указанных участках была направлена в Правительство Ленинградской области при разработке основного мероприятия «Ленинградский гектар», как потенциально возможных для предоставления;

5. земельные участки вблизи д. Плотично;

6. граница между муниципальными образованиями «Важинское городское поселение» и «Никольское городское поселение» вблизи ст. Свирь не совпадает с данными публичной кадастровой карты.

Глава муниципального образования



В.В. Мосихин



ГЛАВА МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
«ПОДПОРОЖСКОЕ ГОРОДСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ
ПОДПОРОЖСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА
ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ»

187780, Ленинградская область,
г. Подпорожье, пр. Ленина, 3
тел.(81365)2-59-74, т/ф (81365) 2-59-92
e-mail: onego5@yandex.ru, <http://pmrsovet.ru>

Председателю Комитета
градостроительной политики
Ленинградской области
И.Я. Кулакову

02 февраля 2021 года № 18

Заключение об отказе в согласовании

проекта схемы территориального планирования Ленинградской области
в области промышленной политики и планирования использования земель
сельскохозяйственного назначения

В соответствии с частью 3 статьи 16 Градостроительного кодекса Российской Федерации органами местного самоуправления Подпорожского городского поселения Подпорожского муниципального района Ленинградской области рассмотрен проект схемы территориального планирования Ленинградской области в области промышленной политики и планирования использования земель сельскохозяйственного назначения (карточка согласования во ФГИС ТП № 4100000020103010202012172) и материалы по его обоснованию и принято решение об отказе в согласовании схемы ввиду следующего.

В размещенной карте планируемого размещения объектов не отображены:

1. земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения с кадастровыми номерами 47:05:0516001:53, 47:05:0516001:58, 47:05:0516001:455, 47:05:0516001:61, 47:05:0516001:234, 47:05:0516001:436, 47:05:0516001:57, 47:05:0516001:470, 47:05:0516001:471, 47:5:608001:114, 47:5:608001:11, 47:5:608001:10, 47:5:608001:12, 47:5:608001:1, 47:5:608001:2, 47:5:608001:35, 47:5:608001:36, 47:5:608001:17, 47:5:608001:16, 47:5:608001:15, 47:5:608001:18, 47:5:608001:19, 47:5:608001:20, 47:5:608001:21, 47:5:608001:22, 47:5:608001:23, 47:5:608001:28, 47:5:0:5265, 47:5:811001:2, 47:5:811001:10, 47:5:811001:8, 47:5:809001:63, 47:5:809001:59, 47:5:809001:2, 47:5:809001:61, 47:5:809001:62;

2. садоводческие товарищества, расположенные на землях сельскохозяйственного назначения: СТ «Погринка», СТ «Погринка-2», СТ «Полянка», СТ «Лесное», СТ «Яковлевское», СТ «Сидозеро», СТ «Трансэлита», СТ «Подпорожьежилкомхоз», СТ «Воронья гора», СТ «Свирянка»;

3. кадастровые кварталы 47:05:0505001; 47:05:0705001;

4. участки из земель сельскохозяйственного назначения, находящиеся в фонде перераспределения, вблизи д. Яндеба, вблизи с. Шеменичи (ур. Рябова

гора). Информация об указанных участках была направлена в Правительство Ленинградской области при разработке основного мероприятия «Ленинградский гектар», как потенциально возможных для предоставления;

5. земельные участки вблизи д. Плотично;

6. граница между муниципальными образованиями «Важинское городское поселение» и «Никольское городское поселение» вблизи ст. Свирь не совпадает с данными публичной кадастровой карты.

Глава муниципального образования



В.В. Мосихин

МУНИЦИПАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ
ТИХВИНСКИЙ МУНИЦИПАЛЬНЫЙ РАЙОН ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ
(ТИХВИНСКИЙ РАЙОН)

ГЛАВА МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ

4 микрорайон, д.42, г.Тихвин, Ленинградская область, 187556
Тел./факс (81367) 79149, E-mail: sovet@tikhvin.org
ОКПО 79835446, ОГРН 1054701512084,
ИНН/ КПП 4715015860/ 471501001

26.01.2021 № 01-05-04-368/20-0-1

На № 01-08-2143/2020 от 22.12.2020г.

Председателю комитета
градостроительной политики
Ленинградской области
Кулакову И.Я

Заключение о несогласии с проектом документа территориального планирования «Схема территориального планирования Ленинградской области в области промышленной политики и планирования использования земель сельскохозяйственного назначения»

Муниципальным образованием Тихвинский муниципальный район Ленинградской области рассмотрен проект документа территориального планирования «Схема территориального планирования Ленинградской области в области промышленной политики и планирования использования земель сельскохозяйственного назначения» и материалы по его обоснованию (далее – Проект), размещенные в федеральной государственной информационной системе территориального планирования; карточка согласования проекта № 41000000020103010202012172; тип документа: Проекты документов территориального планирования субъектов Российской Федерации, подготовленных применительно к части территории.

По результатам рассмотрения муниципальным образованием Тихвинский муниципальный район Ленинградской области принято решение о несогласии с Проектом по основаниям, предусмотренным частью 3 статьи 16 Градостроительного кодекса Российской Федерации: интересы населения муниципальных образований, входящих в состав Тихвинского муниципального района, при подготовке проекта не соблюдены – планируемые для размещения объекты регионального значения окажут негативное влияние на социально-экономическое развитие муниципальных образований.

В целях сохранения в сельскохозяйственном производстве земельных ресурсов Проектом предусмотрено создание зон преимущественно сельскохозяйственного использования – объектов регионального значения и объектов сельскохозяйственного назначения регионального значения.

В Тихвинском муниципальном районе планируется к размещению «Зона преимущественно сельскохозяйственного использования регионального значения Тихвинская». Основные характеристики: площадь: 31380 га.

Назначение: агропромышленные комплексы для производства товарной сельскохозяйственной продукции и размещения предприятий по её переработке.

Преимущественная специализация:

- рыбоводство;

- сбор и первичная переработка дикоросов и лекарственных трав.

Обоснованием для принятия решения муниципальным образованием Тихвинский муниципальный район Ленинградской области о несогласии с проектом документа территориального планирования Ленинградской области послужило наличие выявленных пересечений границ планируемого для размещения объекта регионального значения «Зона преимущественно сельскохозяйственного использования Тихвинская» (далее – ЗОНА) с границами населенных пунктов Тихвинского муниципального района.

Карта планируемого размещения объектов регионального значения подготовлена без учета границ населенных пунктов Тихвинского муниципального района, информация о местоположении которых содержится в сведениях единого государственного реестра недвижимости и государственном фонде данных, полученных в результате проведения землеустройства.

В результате рассмотрения карты планируемого размещения объектов регионального значения с достаточной степенью достоверности устанавливается, что границы планируемого к размещению объекта регионального значения – «Зона преимущественно сельскохозяйственного использования Тихвинская» – пересекают границы населенных пунктов Тихвинского муниципального района: Шомушка, Владычно, Бор, Черноваткино, Кованщина, Сарожа, Дуброво, Каливец, Новая Усть-Капша, Михалёво, Ганьково, Ерёмкина Гора, Мехбаза, Куневичи, Гороховище, Теренино, Абрамово, Щекотовичи. Казалма, Новинка, Пудроль, Островок, Горка, Новое Село, Вяльгино, Рандога, Засыпье, Имолово, Пяхта, Городок, Пинега, Жар, Прогаль, Тумище, Коськово, Снопово, Вахрушево, Тумово, Харитоновщина, Песчанка, Новинка, Ратилово, Ульянино, Леоново, Сашково, Сукса, Остров, Клинец, Рапля, Захожа, Заручевье, Великая Нива, Шибенец, Мелегжская Горка, Новоандреево, Кострино, Плесо, Городище, Воложба, Бирючово, Кончик, Пашозеро, Чога, Кузнецова Гора, Урья, Лукино, Коптяево, Стрелково, Харагеничи, Усть-Капша, Корбеничи, Озровичи, Нюрговичи, Тихвин, Стретилово, Старый Погорелец, Наволок, Теплухино, Ялгино, Усть-Шомушка. Горелуха, Сёлово. Марково. Липная Горка, Кулатино, Дмитрово, Октябрёнок, Ругуй, Харчевня, Струнино, Ситомля, п.ст. Черенцово, Халезево, Устье, Новая, Свирь, Дорошово, Сугорово, Чемихино, п.ст. Валя, Подборье, Филовщина, Городище, Бесовка, Овино, Цвылёво, Поречье, Мишуково, Шуйга, Погорелец, Шугозеро, Ульяница, Кузьминка,

Бурмакино, Ивановское, Малая Палуя, Лепуя, Лизаново, Григино, Максово, Никульское, Верховье, Самара, Олешково, Макарьино, Андрониково, Кильмуя, Анхимово, Тимошино.

Приведенные наименования населенных пунктов не следует считать их исчерпывающим перечнем; границы планируемых к размещению объектов регионального значения могут пересекать отдельные малые массивы иных населенных пунктов, что не поддается детальному определению на этапе согласования проекта документа территориального планирования в растровом формате.

Согласно части 1 статьи 83 Земельного кодекса Российской Федерации землями населенных пунктов признаются земли, используемые и предназначенные для застройки и развития населенных пунктов.

На территориях населенных пунктов Тихвинского муниципального района расположены объекты недвижимости, принадлежащие гражданам, физическим и юридическим лицам (в том числе органам государственной власти Ленинградской области, органам местного самоуправления) преимущественно на праве собственности: земельные участки, индивидуальные жилые дома, квартиры в многоквартирных домах, садовые дома, объекты обслуживания населения, объекты в областях коммунальной, транспортной и социальной инфраструктур. Сложившиеся территории жилой застройки в населенных пунктах предназначены преимущественно для постоянного проживания граждан.

Границы планируемого к размещению объекта регионального значения – «Зона преимущественно сельскохозяйственного использования Тихвинская» – пересекают земельные участки, имеющие категорию земель «земли промышленности...», находящиеся в собственности физических и юридических лиц, например, земельные участки хлебокомбината, пассажирского автотранспортного предприятия, заправочных станций, станций технического обслуживания и другие земельные участки, границы которых установлены в соответствии с требованиями земельного законодательства.

Границы планируемого к размещению объекта регионального значения – «Зона преимущественно сельскохозяйственного использования Тихвинская» – пересекают земельные участки под действующими кладбищами.

Включение в границы ЗОНЫ земель населенных пунктов и земель иных категорий, неиспользуемых и ранее не использовавшихся в сельскохозяйственном производстве, противоречит заявленным в материалах по обоснованию Проекта целям по сохранению в сельскохозяйственном производстве земельных ресурсов.

Мероприятия по включению в границы ЗОНЫ земель иных категорий, то есть территориальное планирование на иных категориях земель, отличных от категории земель сельскохозяйственного назначения, противоречат наименованию представленного проекта документа территориального планирования.

В материалах по обоснованию в текстовой форме не обосновано местоположение границ планируемой ЗОНЫ; имеется лишь общее описание территорий, сколько-нибудь определяющее местоположение массивов (контуров) ЗОНЫ, о том, что «в зоны преимущественно сельскохозяйственного использования могут быть включены территории, используемые (и ранее использовавшиеся) в сельскохозяйственном производстве, объекты агропромышленного комплекса, иные территории, связанные с обслуживанием объектов агропромышленного комплекса, а также прилегающие территории». Из содержания Проекта и материалов по его обоснованию не устанавливается, к чему «прилегающих» и о каких «прилегающих территориях» и «иных территориях» идет речь, а также для какой цели такие прилегающие территории могут или обязаны быть включены в границы ЗОНЫ. Представленное описание, положенное в основу обоснования границ территорий ЗОНЫ в Проекте (в будущем - нормативного правового акта), устанавливает для правоприменителя необоснованно широкие пределы усмотрения или возможность необоснованного применения исключений из общих правил, дают представление о неопределенности. Это повлечет многочисленные жалобы и отдельные судебные разбирательства правообладателей недвижимости с органами власти, что, в конечном итоге, приведет к социальной напряженности.

Положение об исключительной возможности уточнения границ ЗОНЫ в схеме территориального планирования Ленинградской области после проведения инвентаризации земель сельскохозяйственного назначения некорректно, поскольку с учетом высокой степени реализации дорожной карты по внедрению целевой модели «Постановка на кадастровый учет земельных участков и объектов недвижимости» сведения о большинстве границ населенных пунктов и территориальных зон из общего количества таких объектов к настоящему моменту (на четвертый квартал 2020 года) органом регистрации прав внесены в единый государственный реестр недвижимости; данные сведения доступны разработчику для использования в работе по подготовке проектов документов территориального планирования Ленинградской области.

Из содержания Проекта и материалов по его обоснованию не следует, устанавливается ли специальный регламент (режим) использования земель в границах ЗОНЫ. Не определены также и последствия, которые могут наступить для правообладателей объектов недвижимости, расположенных в пределах границ ЗОНЫ.

Так, пункт 1 части 1 статьи 56.3 Земельного кодекса предусматривает условие изъятия земельных участков для (в том числе) государственных нужд в целях строительства, реконструкции (в том числе) объектов регионального значения, когда указанные объекты предусмотрены утвержденными документами территориального планирования (в том числе регионального уровня). Проектом предусмотрено размещение ЗОНЫ в пределах территорий сложившейся жилой застройки в населенных пунктах. Материалы по обоснованию неоднозначно раскрывают семантическое значение

ЗОНЫ, в частности, материалы по обоснованию отражают, что планируемая ЗОНА сама по себе есть объект регионального значения и объект сельскохозяйственного назначения регионального значения; в этой связи возникает неясность, планируются ли к строительству в ЗОНЕ объекты капитального строительства сельскохозяйственного назначения и возникает ли в связи с этим планированием государственная нужда, влекущая последующую необходимость изъятия земельных участков граждан, физических и юридических лиц, в том числе принадлежащих органам местного самоуправления и органам государственной власти Ленинградской области?

Будут ли обязаны правообладатели земельных участков, занятых жилыми домами и расположенных в границах населенных пунктов, массивы которых расположены в пределах границ ЗОНЫ, использовать свои земельные участки преимущественно для рыбоводства или сбора и первичной переработки дикоросов и лекарственных трав?

При таких обстоятельствах, реализация положения о территориальном планировании Проекта может привести к невозможности обеспечения эксплуатации объектов жилой застройки граждан, объектов местного значения поселений и муниципального района, иных объектов в границах территорий населенных пунктов, вошедших, в границы ЗОНЫ. Данный вывод неизбежно возникает в условиях отсутствия полноценной дефиниции ЗОНЫ, что не обеспечивает возможности выяснить содержание понятия через предлагаемый контекст.

Таким образом, мероприятия по размещению планируемого объекта регионального значения – зоны преимущественно сельскохозяйственного использования Тихвинская – в Тихвинском муниципальном районе вступают в объективные противоречия с назначением земель населенных пунктов, интересами граждан и хозяйствующих субъектов: принятие уполномоченным органом решения о создании такой зоны в представленных границах приведет к нерациональному использованию земель, невозможности осуществления градостроительной и иной хозяйственной деятельности в отдельных населенных пунктах Тихвинского муниципального района, что с неизбежностью повлечет замедление социально-экономического развития муниципальных образований Тихвинского муниципального района в целом.

Поскольку материалы по обоснованию Проекта не содержат информации о допустимости корректировки границ планируемой к размещению ЗОНЫ в определенных случаях или об ориентировочном местоположении границ ЗОНЫ на карте и обязательности применения погрешности в картографическом описании границ объекта, постольку настоящее решение о несогласии с Проектом направлено на защиту прав населения Тихвинского муниципального района до момента устранения пересечений планируемого к размещению объекта регионального значения с границами населенных пунктов и несельскохозяйственных функциональных зон, что также повлечет изменение площади ЗОНЫ.

Дополнительно обращаем внимание, что в материалах по обоснованию Проекта содержатся сведения о необходимости уточнения границ зон преимущественно сельскохозяйственного использования путем исключения из них территорий населенных пунктов с учетом генеральных планов муниципальных образований Ленинградской области, согласованных и утвержденных в установленном порядке Правительством Ленинградской области.

Данная формулировка юридически некорректна отчасти в том, что порядок согласования генеральных планов муниципальных образований не установлен Правительством Ленинградской области. В соответствии с действующим законодательством в области градостроительной деятельности согласованию подлежат проекты документов территориального планирования, то есть проекты генеральных планов. Однако и в этом случае вразрез приведенному утверждению разработчика Проекта обращает на себя внимание факт неуточнения самим же разработчиком границ зоны преимущественно сельскохозяйственного использования путем исключения из ее территории массивов населенных пунктов в Борском, Цвылёвском, Шугозерском сельских поселениях и Тихвинском городском поселении, проекты генеральных планов которых согласованы в установленном законом порядке с уполномоченным органом субъекта Российской Федерации.

Кроме того, действующее федеральное и областное законодательство не устанавливает приоритет генеральных планов, «согласованных и утвержденных в установленном порядке Правительством Ленинградской области», перед генеральными планами, утвержденными в установленном Градостроительном кодексе порядке до 1 января 2015 года, но из содержания поданного текста материалов по обоснованию Проекта и карты планируемого размещения объектов регионального значения Проекта (где с пересечениями, проигнорировав обязательность учета местоположения границ населенных пунктов и несельскохозяйственных и непромышленных функциональных зон, разработчик отразил границы зон преимущественно сельскохозяйственного использования), усматривается дискриминация муниципальных правовых актов – документов территориального планирования муниципальных образований, утвержденных до вступления в силу областного закона от 7 июля 2014 года № 45-оз.

Также законодательство не устанавливает приоритет порядка установления местоположения границ населенных пунктов посредством принятия генеральных планов перед иными порядками установления границ населенных пунктов, действовавшими до вступления в силу Градостроительного кодекса (например, посредством принятия государственных правовых актов о передаче земель в ведение исполкомов, сельсоветов или волостей и об установлении черт населенных пунктов, которые до настоящего времени являются действующими документами и содержатся в государ-

ственном фонде данных, полученных в результате проведения землеустройства).

Данные правовые противоречия в тексте материалов по обоснованию проекта необходимо устранить, как следует и учесть границы (или проекты границ) всех населенных пунктов, положения всех действующих на дату согласования Проекта генеральных планов поселений (или их проектов) в целях корректировки границ зон преимущественно сельскохозяйственного использования относительно местоположения границ населенных пунктов, либо представить обосновывающие материалы, подтверждающие обязательность включения части земель населенных пунктов (и земель иных категорий) в границы ЗОНЫ.

С уважением,

Глава Тихвинского района



А.В.Лазаревич

МУНИЦИПАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ
БОРСКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ
ТИХВИНСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО
РАЙОНА ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

Председателю Комитета
градостроительной политики
Ленинградской области
И. Я. Кулакову

Совет депутатов

д. Бор, Тихвинский район,
Ленинградская область, 187515
Тел./факс (81367) 46-133

25.02.2021 года № 03-07
На № 01-08-2143/2020 от 22.12.2020

Заключение о несогласии

с проектом документа территориального планирования «Схема территориального планирования Ленинградской области в области промышленной политики и планирования использования земель сельскохозяйственного назначения»

Муниципальным образованием Борское сельское поселение Тихвинского муниципального района Ленинградской области рассмотрен проект документа территориального планирования «Схема территориального планирования Ленинградской области в области промышленной политики и планирования использования земель сельскохозяйственного назначения» и материалы по его обоснованию (далее – Проект), размещенные в федеральной государственной информационной системе территориального планирования; карточка согласования проекта № 41000000020103010202012172; тип документа: Проекты документов территориального планирования субъектов Российской Федерации, подготовленных применительно к части территории. По результатам рассмотрения муниципальным образованием Борское сельское поселение Тихвинского муниципального района Ленинградской области принято решение о несогласии с Проектом по основаниям, предусмотренным частью 3 статьи 16 Градостроительного кодекса Российской Федерации: интересы населения муниципальных образований, входящих в состав Тихвинского муниципального района, при подготовке проекта не соблюдены – планируемые для размещения объекты регионального значения окажут негативное влияние на социально-экономическое развитие муниципальных образований.

В целях сохранения в сельскохозяйственном производстве земельных ресурсов Проектом предусмотрено создание зон преимущественно сельскохозяйственного использования – объектов регионального значения и объектов сельскохозяйственного назначения регионального значения.

В Борском поселении планируется к размещению «Зона преимущественно сельскохозяйственного использования регионального значения Тихвинская». Основные характеристики: площадь: 31380 га.

Назначение: агропромышленные комплексы для производства товарной сельскохозяйственной продукции и размещения предприятий по её переработке. Преимущественная специализация:

- рыбоводство;

- сбор и первичная переработка дикоросов и лекарственных трав.

Обоснованием для принятия решения муниципальным образованием Борское сельское поселение Тихвинского муниципального района Ленинградской области о несогласии с проектом документа территориального планирования Ленинградской области послужило наличие выявленных пересечений границ планируемого для размещения объекта регионального значения «Зона преимущественно сельскохозяйственного использования Тихвинская» (далее – ЗОНА) с границами населенных пунктов борского сельского поселения Тихвинского муниципального района.

Карта планируемого размещения объектов регионального значения подготовлена без учета границ населенных пунктов Борского сельского поселения Тихвинского муниципального района, информация о местоположении которых содержится в сведениях единого государственного реестра недвижимости и государственным фонде данных, полученных в результате проведения землеустройства. В результате рассмотрения карты планируемого размещения объектов регионального значения с достаточной степенью достоверности устанавливается, что границы планируемого к размещению объекта регионального значения – «Зона преимущественно сельскохозяйственного использования Тихвинская» – пересекают границы населенных пунктов Борского сельского поселения Тихвинского муниципального района: Шомушка, Владычно, Бор, Черноваткино, Кованщина, Сарожа, Дуброво, Каливец. Приведенные наименования населенных пунктов не следует считать их исчерпывающим перечнем; границы планируемых к размещению объектов регионального значения могут пересекать отдельные малые массивы иных населенных пунктов, что не поддается детальному определению на этапе согласования проекта документа территориального планирования в растровом формате.

Согласно части 1 статьи 83 Земельного кодекса Российской Федерации землями населенных пунктов признаются земли, используемые и предназначенные для застройки и развития населенных пунктов.

На территориях населенных пунктов Борского сельского поселения Тихвинского муниципального района расположены объекты недвижимости, принадлежащие гражданам, физическим и юридическим лицам (в том числе органам государственной власти Ленинградской области, органам местного самоуправления) преимущественно на праве собственности: земельные участки, индивидуальные жилые дома, квартиры в многоквартирных домах, садовые дома, объекты обслуживания населения, объекты в областях коммунальной, транспортной и социальной инфраструктур. Сложившиеся территории жилой застройки в населенных пунктах предназначены преимущественно для постоянного проживания граждан.

Границы планируемого к размещению объекта регионального значения – «Зона преимущественно сельскохозяйственного использования Тихвинская» – пересекают земельные участки, имеющие категорию земель «земли промышленности...», находящиеся в собственности физических и юридических лиц, например, земельные участки хлебокомбината, пассажирского автотранспортного предприятия, заправочных станций, станций технического обслуживания и другие земельные участки, границы которых установлены в соответствии с требованиями земельного законодательства.

Включение в границы ЗОНЫ земель населенных пунктов и земель иных категорий, неиспользуемых и ранее не использовавшихся в сельскохозяйственном производстве, противоречит заявленным в материалах по обоснованию Проекта целям по сохранению в сельскохозяйственном производстве земельных ресурсов.

Мероприятия по включению в границы ЗОНЫ земель иных категорий, то есть территориальное планирование на иных категориях земель, отличных от категории земель сельскохозяйственного назначения, противоречат наименованию представленного проекта документа территориального планирования.

В материалах по обоснованию в текстовой форме не обосновано местоположение границ планируемой ЗОНЫ; имеется лишь общее описание территорий, сколько-нибудь определяющее местоположение массивов (контуров) ЗОНЫ, о том, что «в зоны преимущественно сельскохозяйственного использования могут быть включены территории, используемые (и ранее использовавшиеся) в сельскохозяйственном производстве, объекты агропромышленного комплекса, иные территории, связанные с обслуживанием объектов агропромышленного комплекса, а также прилегающие территории». Из содержания Проекта и материалов по его обоснованию не устанавливается, к чему «прилегающих» и о каких «прилегающих территориях» и «иных территориях» идет речь, а также для какой цели такие прилегающие территории могут или обязаны быть включены в границы ЗОНЫ. Представленное описание, положенное в основу обоснования границ территорий ЗОНЫ в Проекте (в будущем - нормативного правового акта), устанавливает для правоприменителя необоснованно широкие пределы усмотрения или возможность необоснованного применения исключений из общих правил, дают представление о неопределенности. Это повлечет многочисленные жалобы и отдельные судебные разбирательства правообладателей недвижимости с органами власти, что, в конечном итоге, приведет к социальной напряженности.

Положение об исключительной возможности уточнения границ ЗОНЫ в схеме территориального планирования Ленинградской области после проведения инвентаризации земель сельскохозяйственного назначения некорректно, поскольку с учетом высокой степени реализации дорожной карты по внедрению целевой модели «Постановка на кадастровый учет земельных участков и объектов недвижимости» сведения о большинстве границ

населенных пунктов и территориальных зон из общего количества таких объектов к настоящему моменту (на четвертый квартал 2020 года) органом регистрации прав внесены в единый государственный реестр недвижимости; данные сведения доступны разработчику для использования в работе по подготовке проектов документов территориального планирования Ленинградской области.

Из содержания Проекта и материалов по его обоснованию не следует, устанавливается ли специальный регламент (режим) использования земель в границах ЗОНЫ. Не определены также и последствия, которые могут наступить для правообладателей объектов недвижимости, расположенных в пределах границ ЗОНЫ.

Так, пункт 1 части 1 статьи 56.3 Земельного кодекса предусматривает условие изъятия земельных участков для (в том числе) государственных нужд в целях строительства, реконструкции (в том числе) объектов регионального значения, когда указанные объекты предусмотрены утвержденными документами территориального планирования (в том числе регионального уровня). Проектом предусмотрено размещение ЗОНЫ в пределах территорий сложившейся жилой застройки в населенных пунктах. Материалы по обоснованию неоднозначно раскрывают семантическое значение ЗОНЫ, в частности, материалы по обоснованию отражают, что планируемая ЗОНА сама по себе есть объект регионального значения и объект сельскохозяйственного назначения регионального значения; в этой связи возникает неясность, планируются ли к строительству в ЗОНЕ объекты капитального строительства сельскохозяйственного назначения и возникает ли в связи с этим планированием государственная нужда, влекущая последующую необходимость изъятия земельных участков граждан, физических и юридических лиц, в том числе принадлежащих органам местного самоуправления и органам государственной власти Ленинградской области?

Будут ли обязаны правообладатели земельных участков, занятых жилыми домами и расположенных в границах населенных пунктов, массивы которых расположены в пределах границ ЗОНЫ, использовать свои земельные участки преимущественно для рыбоводства или сбора и первичной переработки дикоросов и лекарственных трав?

При таких обстоятельствах, реализация положения о территориальном планировании Проекта может привести к невозможности обеспечения эксплуатации объектов жилой застройки граждан, объектов местного значения поселений и муниципального района, иных объектов в границах территорий населенных пунктов, вошедших, в границы ЗОНЫ. Данный вывод неизбежно возникает в условиях отсутствия полноценной дефиниции ЗОНЫ, что не обеспечивает возможности выяснить содержание понятия через предлагаемый контекст.

Таким образом, мероприятия по размещению планируемого объекта регионального значения – зоны преимущественно сельскохозяйственного использования Тихвинская – в Борском сельском поселение Тихвинском

муниципальном районе вступают в объективные противоречия с назначением земель населенных пунктов, интересами граждан и хозяйствующих субъектов: принятие уполномоченным органом решения о создании такой зоны в представленных границах приведет к нерациональному использованию земель, невозможности осуществления градостроительной и иной хозяйственной деятельности в отдельных населенных пунктах Борского сельского поселения Тихвинского муниципального района, что с неизбежностью повлечет замедление социально-экономического развития Борского сельского поселения Тихвинского муниципального района.

Поскольку материалы по обоснованию Проекта не содержат информации о допустимости корректировки границ планируемой к размещению ЗОНЫ в определенных случаях или об ориентировочном местоположении границ ЗОНЫ на карте и обязательности применения погрешности в картографическом описании границ объекта, постольку настоящее решение о несогласии с Проектом направлено на защиту прав населения Борского сельского поселения Тихвинского муниципального района до момента устранения пересечений планируемого к размещению объекта регионального значения с границами населенных пунктов и несельскохозяйственных функциональных зон, что также повлечет изменение площади ЗОНЫ.

Дополнительно обращаем внимание, что в материалах по обоснованию Проекта содержатся сведения о необходимости уточнения границ зон преимущественно сельскохозяйственного использования путем исключения из них территорий населенных пунктов с учетом генеральных планов муниципальных образований Ленинградской области, согласованных и утвержденных в установленном порядке Правительством Ленинградской области.

Данная формулировка юридически некорректна отчасти в том, что порядок согласования генеральных планов муниципальных образований не установлен Правительством Ленинградской области. В соответствии с действующим законодательством в области градостроительной деятельности согласованию подлежат проекты документов территориального планирования, то есть проекты генеральных планов. Однако и в этом случае вразрез приведенному утверждению разработчика Проекта обращает на себя внимание факт неуточнения самим же разработчиком границ зоны преимущественно сельскохозяйственного использования путем исключения из ее территории массивов населенных пунктов в Борском сельском поселении, проекты генеральных планов которых согласованы в установленном законом порядке с уполномоченным органом субъекта Российской Федерации.

Кроме того, действующее федеральное и областное законодательство не устанавливает приоритет генеральных планов, «согласованных и утвержденных в установленном порядке Правительством Ленинградской области», перед генеральными планами, утвержденными в установленном Градостроительном кодекском порядке до 1 января 2015 года, но из содержания поданного текста материалов по обоснованию Проекта и карты планируемого размещения объектов регионального значения Проекта (где с пересечениями,

проигнорировав обязательность учета местоположения границ населенных пунктов и несельскохозяйственных и непромышленных функциональных зон, разработчик отразил границы зон преимущественно сельскохозяйственного использования), усматривается дискриминация муниципальных правовых актов – документов территориального планирования муниципальных образований, утвержденных до вступления в силу областного закона от 7 июля 2014 года № 45-оз.

Также законодательство не устанавливает приоритет порядка установления местоположения границ населенных пунктов посредством принятия генеральных планов перед иными порядками установления границ населенных пунктов, действовавшими до вступления в силу Градостроительного кодекса (например, посредством принятия государственных правовых актов о передаче земель в ведение исполкомов, сельсоветов или волостей и об установлении черт населенных пунктов, которые до настоящего времени являются действующими документами и содержатся в государственном фонде данных, полученных в результате проведения землеустройства).

Данные правовые противоречия в тексте материалов по обоснованию проекта необходимо устранить, как следует и учесть границы (или проекты границ) всех населенных пунктов, положения всех действующих на дату согласования Проекта генеральных планов поселений (или их проектов) в целях корректировки границ зон преимущественно сельскохозяйственного использования относительно местоположения границ населенных пунктов, либо представить обосновывающие материалы, подтверждающие обязательность включения части земель населенных пунктов (и земель иных категорий) в границы ЗОНЫ.

Глава муниципального образования
Борского сельского поселения
Тихвинского муниципального района
Ленинградской области



М. А. Матвеев

Российская Федерация

Муниципальное образование
Ганьковское сельское поселение
Тихвинского муниципального района
Ленинградской области

СОВЕТ ДЕПУТАТОВ
ГАНЬКОВСКОГО СЕЛЬСКОГО
ПОСЕЛЕНИЯ

187520, Ленинградская обл.
Тихвинский р-он, дер. Ганьково
Тел. (81367)41267

Председателю Комитета градостроительной
политики Ленинградской области
И. Я. Кулакову

02.02.2021 № 04-8
от _____

Заключение

о несогласии с проектом документа территориального планирования «Схема территориального планирования Ленинградской области в области промышленной политики и планирования использования земель сельскохозяйственного назначения»

Муниципальным образованием Ганьковское сельское поселение Тихвинский муниципальный район Ленинградской области рассмотрен проект документа территориального планирования «Схема территориального планирования Ленинградской области в области промышленной политики и планирования использования земель сельскохозяйственного назначения» и материалы по его обоснованию (далее – Проект), размещенные в федеральной государственной информационной системе территориального планирования; карточка согласования проекта № 41000000020103010202012172; тип документа: Проекты документов территориального планирования субъектов Российской Федерации, подготовленных применительно к части территории.

По результатам рассмотрения муниципальным образованием Ганьковское сельское поселение Тихвинский муниципальный район Ленинградской области принято решение о несогласии с Проектом по основаниям, предусмотренным частью 3 статьи 16 Градостроительного кодекса Российской Федерации: интересы населения муниципального образования, входящих в состав Ганьковского сельского поселения Тихвинского муниципального района, при подготовке проекта не соблюдены – планируемые для размещения объекты регионального значения окажут негативное влияние на социально-экономическое развитие муниципальных образований.

В целях сохранения в сельскохозяйственном производстве земельных ресурсов Проектом предусмотрено создание зон преимущественно сельскохозяйственного использования – объектов регионального значения и объектов сельскохозяйственного назначения регионального значения.

В Ганьковском сельском поселении Тихвинского муниципального района планируется к размещению «Зона преимущественно сельскохозяйственного использования регионального значения Тихвинская». Основные характеристики:

Назначение: агропромышленные комплексы для производства товарной сельскохозяйственной продукции и размещения предприятий по её переработке. Преимущественная специализация:

- рыбоводство;
- сбор и первичная переработка дикоросов и лекарственных трав.

Обоснованием для принятия решения муниципальным образованием Ганьковское сельское поселение Тихвинский муниципальный район Ленинградской области о несогласии с проектом документа территориального планирования Ленинградской области послужило наличие выявленных пересечений границ планируемого для размещения объекта регионального значения «Зона преимущественно сельскохозяйственного использования Тихвинская» (далее – ЗОНА) с границами населенных пунктов Ганьковского сельского поселения Тихвинского муниципального района.

Карта планируемого размещения объектов регионального значения подготовлена без учета границ населенных пунктов Ганьковского сельского поселения Тихвинского муниципального района, информация о местоположении которых содержится в сведениях единого государственного реестра недвижимости и государственном фонде данных, полученных в результате проведения землеустройства. В результате рассмотрения карты планируемого размещения объектов регионального значения с достаточной степенью достоверности устанавливается, что границы планируемого к размещению объекта регионального значения – «Зона преимущественно сельскохозяйственного использования Тихвинская» – пересекают границы населенных пунктов Ганьковского сельского поселения Тихвинского муниципального района: Новая Усть-Капша, Усть-Капша, Михалёво, Ганьково, Ерёмкина Гора, Мехбаза, Куневичи, Гороховище, Теренино, Абрамово, Щекотовичи. Казалма, Новинка. Приведенные наименования населенных пунктов не следует считать их исчерпывающим перечнем; границы планируемых к размещению объектов регионального значения могут пересекать отдельные малые массивы иных населенных пунктов, что не поддается детальному определению на этапе согласования проекта документа территориального планирования в растровом формате.

Согласно части 1 статьи 83 Земельного кодекса Российской Федерации землями населенных пунктов признаются земли, используемые и предназначенные для застройки и развития населенных пунктов.

На территориях населенных пунктов Ганьковского сельского поселения Тихвинского муниципального района расположены объекты недвижимости, принадлежащие гражданам, физическим и юридическим лицам (в том числе органам государственной власти Ленинградской области, органам местного самоуправления) преимущественно на праве собственности: земельные участки, индивидуальные жилые дома, квартиры в многоквартирных домах, садовые дома, объекты обслуживания населения, объекты в областях коммунальной, транспортной и социальной инфраструктур. Сложившиеся территории жилой застройки в населенных пунктах предназначены преимущественно для постоянного проживания граждан.

Границы планируемого к размещению объекта регионального значения – «Зона преимущественно сельскохозяйственного использования Тихвинская» – пересекают земельные участки под действующими кладбищами.

Включение в границы ЗОНЫ земель населенных пунктов и земель иных категорий, неиспользуемых и ранее не использовавшихся в сельскохозяйственном производстве, противоречит заявленным в материалах по обоснованию Проекта целям по сохранению в сельскохозяйственном производстве земельных ресурсов.

Мероприятия по включению в границы ЗОНЫ земель иных категорий, то есть территориальное планирование на иных категориях земель, отличных от категории земель сельскохозяйственного назначения, противоречат наименованию представленного проекта документа территориального планирования.

В материалах по обоснованию в текстовой форме не обосновано местоположение границ планируемой ЗОНЫ; имеется лишь общее описание территорий, сколько-нибудь определяющее местоположение массивов (контуров) ЗОНЫ, о том, что «в зоны преимущественно сельскохозяйственного использования могут быть включены территории, используемые (и ранее использовавшиеся) в сельскохозяйственном производстве, объекты агропромышленного комплекса, иные территории, связанные с обслуживанием объектов агропромышленного комплекса, а также прилегающие территории». Из содержания Проекта и материалов по его обоснованию не устанавливается, к чему «прилегающих» и о каких «прилегающих территориях» и «иных территориях» идет речь, а также для какой цели такие прилегающие территории могут или обязаны быть включены в границы ЗОНЫ. Представленное описание, положенное в основу обоснования границ территорий ЗОНЫ в Проекте (в будущем - нормативного правового акта), устанавливают для правоприменителя необоснованно широкие пределы усмотрения или возможность необоснованного применения исключений из общих правил, дают представление о неопределенности. Это повлечет многочисленные жалобы и отдельные судебные разбирательства правообладателей недвижимости с органами власти, что, в конечном итоге, приведет к социальной напряженности.

Положение об исключительной возможности уточнения границ ЗОНЫ в схеме территориального планирования Ленинградской области после проведения инвентаризации земель сельскохозяйственного назначения некорректно, поскольку с учетом высокой степени реализации дорожной карты по внедрению целевой модели «Постановка на кадастровый учет земельных участков и объектов недвижимости» сведения о большинстве границ населенных пунктов и территориальных зон из общего количества таких объектов к настоящему моменту (на четвертый квартал 2020 года) органом регистрации прав внесены в единый государственный реестр недвижимости; данные сведения доступны разработчику для использования в работе по подготовке проектов документов территориального планирования Ленинградской области.

Из содержания Проекта и материалов по его обоснованию не следует, устанавливается ли специальный регламент (режим) использования земель в границах ЗОНЫ. Не определены также и последствия, которые могут наступить для правообладателей объектов недвижимости, расположенных в пределах границ ЗОНЫ.

Так, пункт 1 части 1 статьи 56.3 Земельного кодекса предусматривает условие изъятия земельных участков для (в том числе) государственных нужд в целях строительства, реконструкции (в том числе) объектов регионального значения, когда указанные объекты предусмотрены утвержденными документами территориального планирования (в том числе регионального уровня). Проектом

предусмотрено размещение ЗОНЫ в пределах территорий сложившейся жилой застройки в населенных пунктах. Материалы по обоснованию неоднозначно раскрывают семантическое значение ЗОНЫ, в частности, материалы по обоснованию отражают, что планируемая ЗОНА сама по себе есть объект регионального значения и объект сельскохозяйственного назначения регионального значения; в этой связи возникает неясность, планируются ли к строительству в ЗОНЕ объекты капитального строительства сельскохозяйственного назначения и возникает ли в связи с этим планированием государственная нужда, влекущая последующую необходимость изъятия земельных участков граждан, физических и юридических лиц, в том числе принадлежащих органам местного самоуправления и органам государственной власти Ленинградской области?

Будут ли обязаны правообладатели земельных участков, занятых жилыми домами и расположенных в границах населенных пунктов, массивы которых расположены в пределах границ ЗОНЫ, использовать свои земельные участки преимущественно для рыбоводства или сбора и первичной переработки дикоросов и лекарственных трав?

При таких обстоятельствах, реализация положения о территориальном планировании Проекта может привести к невозможности обеспечения эксплуатации объектов жилой застройки граждан, объектов местного значения поселений и муниципального района, иных объектов в границах территорий населенных пунктов, вошедших, в границы ЗОНЫ. Данный вывод неизбежно возникает в условиях отсутствия полноценной дефиниции ЗОНЫ, что не обеспечивает возможности разъяснить содержание понятия через предлагаемый контекст.

Таким образом, мероприятия по размещению планируемого объекта регионального значения – зоны преимущественно сельскохозяйственного использования Тихвинская – в Ганьковском сельском поселении Тихвинского муниципального района вступают в объективные противоречия с назначением земель населенных пунктов, интересами граждан и хозяйствующих субъектов: принятие уполномоченным органом решения о создании такой зоны в представленных границах приведет к нерациональному использованию земель, невозможности осуществления градостроительной и иной хозяйственной деятельности в отдельных населенных пунктах Ганьковского сельского поселения Тихвинского муниципального района, что с неизбежностью повлечет замедление социально-экономического развития муниципального образования Ганьковское сельское поселение Тихвинского муниципального района в целом.

Поскольку материалы по обоснованию Проекта не содержат информации о допустимости корректировки границ планируемой к размещению ЗОНЫ в определенных случаях или об ориентировочном местоположении границ ЗОНЫ на карте и обязательности применения погрешности в картографическом описании границ объекта, постольку настоящее решение о несогласии с Проектом направлено на защиту прав населения Ганьковского сельского поселения Тихвинского муниципального района до момента устранения пересечений планируемого к размещению объекта регионального значения с границами населенных пунктов и несельскохозяйственных функциональных зон, что также повлечет изменение площади ЗОНЫ.

Дополнительно обращаем внимание, что в материалах по обоснованию Проекта содержатся сведения о необходимости уточнения границ зон преимущественно сельскохозяйственного использования путем исключения из них террито-

рий населенных пунктов с учетом генеральных планов муниципальных образований Ленинградской области, согласованных и утвержденных в установленном порядке Правительством Ленинградской области.

Данная формулировка юридически некорректна отчасти в том, что порядок согласования генеральных планов муниципальных образований не установлен Правительством Ленинградской области. В соответствии с действующим законодательством в области градостроительной деятельности согласованию подлежат проекты документов территориального планирования, то есть проекты генеральных планов. Кроме того, действующее федеральное и областное законодательство не устанавливает приоритет генеральных планов, «согласованных и утвержденных в установленном порядке Правительством Ленинградской области», перед генеральными планами, утвержденными в установленном Градостроительном кодекском порядке до 1 января 2015 года, но из содержания поданного текста материалов по обоснованию Проекта и карты планируемого размещения объектов регионального значения Проекта (где с пересечениями, проигнорировав обязательность учета местоположения границ населенных пунктов и несельскохозяйственных и непромышленных функциональных зон, разработчик отразил границы зон преимущественно сельскохозяйственного использования), усматривается дискриминация муниципальных правовых актов – документов территориального планирования муниципальных образований, утвержденных до вступления в силу областного закона от 7 июля 2014 года № 45-оз.

Также законодательство не устанавливает приоритет порядка установления местоположения границ населенных пунктов посредством принятия генеральных планов перед иными порядками установления границ населенных пунктов, действовавшими до вступления в силу Градостроительного кодекса (например, посредством принятия государственных правовых актов о передаче земель в ведение исполкомов, сельсоветов или волостей и об установлении черт населенных пунктов, которые до настоящего времени являются действующими документами и содержатся в государственном фонде данных, полученных в результате проведения землеустройства).

Данные правовые противоречия в тексте материалов по обоснованию проекта необходимо устранить, как следует и учесть границы (или проекты границ) всех населенных пунктов, положения всех действующих на дату согласования Проекта генеральных планов поселений (или их проектов) в целях корректировки границ зон преимущественно сельскохозяйственного использования относительно местоположения границ населенных пунктов, либо представить обосновывающие материалы, подтверждающие обязательность включения части земель населенных пунктов (и земель иных категорий) в границы ЗОНЫ.

Глава муниципального образования
Ганьковского сельского поселения
Тихвинского муниципального района
Ленинградской области

Кутах Ольга Егоровна
88136741267



Е. С. Епифанова

Председателю комитета
градостроительной политики
Ленинградской области
Кулакову И.Я.

Посредством ФГИС ТП

На №01-08-2143/2020 от 22.12.2020 г.

Заключение

о несогласии с проектом документа территориального планирования «Схема территориального планирования Ленинградской области в области промышленной политики и планирования использования земель сельскохозяйственного назначения»

На основании части 3 статьи 16 Градостроительного кодекса Российской Федерации муниципальным образованием Горское сельское поселение Тихвинского муниципального района Ленинградской области рассмотрен проект документа территориального планирования «Схема территориального планирования Ленинградской области в области транспорта (железнодорожного, водного, воздушного), автомобильных дорог регионального или межмуниципального значения» и материалы по его обоснованию (далее – Проект), размещенные в федеральной государственной информационной системе территориального планирования; карточка согласования проекта № 41000000020103010202012172; тип документа: «Проекты документов территориального планирования субъектов Российской Федерации, подготовленных применительно к части территории (020103010)».

По результатам рассмотрения муниципальным образованием Горское сельское поселение Тихвинского муниципального района Ленинградской области принято решение о несогласии с Проектом в связи с тем, что интересы населения муниципального образования Горское сельское поселение Тихвинского муниципального района Ленинградской подготовке проекта не соблюдены - планируемые для размещения объекты регионального значения окажут негативное влияние на социально-экономическое развитие муниципального образования.

Горское сельское поселение попадает в «Зону преимущественно сельскохозяйственного использования регионального значения Тихвинская». Основные характеристики: площадь: 31380 га. назначение: агропромышленные комплексы для производства товарной сельскохозяйственной продукции и размещения предприятий по её переработке. Преимущественная специализация:

- рыбоводство;
- сбор и первичная переработка дикоросов и лекарственных трав.

Обоснованием для принятия решения муниципальным образованием Горское сельское поселение Тихвинского муниципального района Ленинградской области о несогласии с проектом документа территориального планирования Ленинградской области послужило наличие выявленных пересечений границ планируемого для размещения объекта регионального значения «Зона преимущественно сельскохозяйственного использования Тихвинская» (далее – ЗОНА) с границами (информация о местоположении которых содержится в сведениях единого государственного реестра недвижимости и государственном фонде данных, полученных в результате проведения землеустройства) населенных пунктов Горского сельского поселения: Пудроль, Островок, Горка, Новое Село, Вяльгино, Рандога, Засыпье, Имо-лово, Пяхта, Городок, Пинега, Жар, Прогаль, Тумище

Приведенные наименования населенных пунктов не следует считать их исчерпывающим перечнем; границы планируемых к размещению объектов регионального значения могут пересекать отдельные малые массивы иных населенных пунктов, что не поддается детальному определению на этапе согласования проекта документа территориального планирования в растровом формате.

Согласно части 1 статьи 83 Земельного кодекса Российской Федерации землями населенных пунктов признаются земли, используемые и предназначенные для застройки и развития населенных пунктов.

На территориях населенных пунктов Горского сельского поселения расположены объекты недвижимости, принадлежащие гражданам, физическим и юридическим лицам (в том числе органам государственной власти Ленинградской области, органам местного самоуправления) преимущественно на праве собственности: земельные участки, индивидуальные жилые дома, квартиры в многоквартирных домах, садовые дома, объекты обслуживания населения, объекты в областях коммунальной, транспортной и социальной инфраструктур. Сложившиеся территории жилой застройки в населенных пунктах предназначены преимущественно для постоянного проживания граждан.

Границы планируемого к размещению объекта регионального значения – «Зона преимущественно сельскохозяйственного использования Тихвинская» – пересекают земельные участки, находящиеся в собственности физических и юридических лиц, границы которых установлены в соответствии с требованиями земельного законодательства.

Включение в границы ЗОНЫ земель населенных пунктов и земель иных категорий, неиспользуемых и ранее не использовавшихся в сельскохозяйственном производстве, противоречит заявленным в материалах по обоснованию Проекта целям по сохранению в сельскохозяйственном производстве земельных ресурсов.

Мероприятия по включению в границы ЗОНЫ земель иных категорий, то есть территориальное планирование на иных категориях земель, отличных от категории земель сельскохозяйственного назначения, противоречат наименованию представленного проекта документа территориального планирования.

В материалах по обоснованию в текстовой форме не обосновано местоположение границ планируемой ЗОНЫ; имеется лишь общее описание территорий, сколько-нибудь определяющее местоположение массивов (кон-туров) ЗОНЫ, о том, что «в зоны преимущественно сельскохозяйственного использования могут быть включены территории, используемые (и ранее использовавшиеся) в сельскохозяйственном производстве, объекты агропромышленного комплекса, иные территории, связанные с обслуживанием объектов агропромышленного комплекса, а также прилегающие территории». Из содержания Проекта и материалов по его обоснованию не устанавливается, к чему «прилегающих» и о каких «прилегающих территориях» и «иных территориях» идет речь, а также для какой цели такие прилегающие территории могут или обязаны быть включены в границы ЗОНЫ. Представленное описание, положенное в основу обоснования границ территорий ЗОНЫ в Проекте (в будущем - нормативного правового акта), устанавливает для правоприменителя необоснованно широкие пределы усмотрения или возможность необоснованного применения исключений из общих правил, дают представление о неопределенности. Это повлечет многочисленные жалобы и отдельные судебные разбирательства правообладателей недвижимости с органами власти, что, в конечном итоге, приведет к социальной напряженности.

Из содержания Проекта и материалов по его обоснованию не следует, устанавливается ли специальный регламент (режим) использования земель в границах ЗОНЫ. Не определены также и последствия, которые могут наступить для правообладателей объектов недвижимости, расположенных в пределах границ ЗОНЫ.

Так, пункт 1 части 1 статьи 56.3 Земельного кодекса предусматривает условие изъятия земельных участков для (в том числе) государственных нужд в целях строительства, реконструкции (в том числе) объектов регионального значения, когда указанные объекты предусмотрены утвержденными документами территориального

планирования (в том числе регионального уровня). Проектом предусмотрено размещение ЗОНЫ в пределах территорий сложившейся жилой застройки в населенных пунктах. Материалы по обоснованию неоднозначно раскрывают семантическое значение ЗОНЫ, в частности, материалы по обоснованию отражают, что планируемая ЗОНА сама по себе есть объект регионального значения и объект сельскохозяйственного назначения регионального значения; в этой связи возникает неясность, планируются ли к строительству в ЗОНЕ объекты капитального строительства сельскохозяйственного назначения и возникает ли в связи с этим планированием государственная нужда, влекущая последующую необходимость изъятия земельных участков граждан, физических и юридических лиц, в том числе принадлежащих органам местного самоуправления и органам государственной власти Ленинградской области?

Будут ли обязаны правообладатели земельных участков, занятых жильными домами и расположенных в границах населенных пунктов, массивы которых расположены в пределах границ ЗОНЫ, использовать свои земельные участки преимущественно для рыбоводства или сбора и первичной переработки дикоросов и лекарственных трав?

При таких обстоятельствах, реализация положения о территориальном планировании Проекта может привести к невозможности обеспечения эксплуатации объектов жилой застройки граждан, объектов местного значения поселений и муниципального района, иных объектов в границах территорий населенных пунктов, вошедших, в границы ЗОНЫ. Данный вывод неизбежно возникает в условиях отсутствия полноценной дефиниции ЗОНЫ, что не обеспечивает возможности выяснить содержание понятия через предлагаемый контекст.

Таким образом, мероприятия по размещению планируемого объекта регионального значения – зоны преимущественно сельскохозяйственного использования Тихвинская – в Тихвинском муниципальном районе вступают в объективные противоречия с назначением земель населенных пунктов, интересами граждан и хозяйствующих субъектов: принятие уполномоченным органом решения о создании такой зоны в представленных границах приведет к нерациональному использованию земель, невозможности осуществления градостроительной и иной хозяйственной деятельности в населенных пунктах Горского сельского поселения, что с неизбежностью повлечет замедление социально-экономического развития муниципального образования в целом.

Поскольку материалы по обоснованию Проекта не содержат информации о допустимости корректировки границ планируемой к размещению ЗОНЫ в определенных случаях или об ориентировочном местоположении границ ЗОНЫ на карте и обязанности применения погрешности в картографическом описании границ объекта, постольку настоящее решение о несогласии с Проектом направлено на защиту прав населения Тихвинского муниципального района до момента устранения пересечений планируемого к размещению объекта регионального значения с границами населенных пунктов и несельскохозяйственных функциональных зон, что также повлечет изменение площади ЗОНЫ.

Дополнительно обращаем внимание, что в материалах по обоснованию Проекта содержатся сведения о необходимости уточнения границ зон преимущественно сельскохозяйственного использования путем исключения из них территорий населенных пунктов с учетом генеральных планов муниципальных образований Ленинградской области, согласованных и утвержденных в установленном порядке Правительством Ленинградской области.

Данная формулировка юридически некорректна отчасти в том, что порядок согласования генеральных планов муниципальных образований не установлен Правительством Ленинградской области. В соответствии с действующим законодательством в области градостроительной деятельности согласованию подлежат проекты документов территориального планирования, то есть проекты генеральных планов. Кроме того, действующее федеральное и областное законодательство не устанавливает приоритет генеральных планов, «согласованных и утвержденных в

установленном порядке Правительством Ленинградской области», перед генеральными планами, утвержденными в установленном Градостроительном кодексе порядке до 1 января 2015 года, но из содержания поданного текста материалов по обоснованию Проекта и карты планируемого размещения объектов регионального значения Проекта (где с пересечениями, проигнорировав обязательность учета местоположения границ населенных пунктов и несельскохозяйственных и непромышленных функциональных зон, разработчик отразил границы зон преимущественно сельскохозяйственного использования), усматривается дискриминация муниципальных правовых актов – документов территориального планирования муниципальных образований, утвержденных до вступления в силу областного закона от 7 июля 2014 года № 45-оз.

Также законодательство не устанавливает приоритет порядка установления местоположения границ населенных пунктов посредством принятия генеральных планов перед иными порядками установления границ населенных пунктов, действовавшими до вступления в силу Градостроительного кодекса (например, посредством принятия государственных правовых актов о передаче земель в ведение исполкомов, сельсоветов или волостей и об установлении черт населенных пунктов, которые до настоящего времени являются действующими документами и содержатся в государственном фонде данных, полученных в результате проведения землеустройства).

Данные правовые противоречия в тексте материалов по обоснованию проекта необходимо устранить, как следует и учесть границы (или проекты границ) всех населенных пунктов, положения всех действующих на дату согласования Проекта генеральных планов поселений (или их проектов) в целях корректировки границ зон преимущественно сельскохозяйственного использования относительно местоположения границ населенных пунктов, либо представить обосновывающие материалы, подтверждающие обязательность включения части земель населенных пунктов (и земель иных категорий) в границы ЗОНЫ.

Глава МО Горское сельское поселение



А.С. Артамонов

Председателю комитета
градостроительной политики
Ленинградской области
Кулакову И.Я.

Посредством ФГИС ТП

На №01-08-2143/2020 от 22.12.2020 г.

Заключение

о несогласии с проектом документа территориального планирования «Схема территориального планирования Ленинградской области в области промышленной политики и планирования использования земель сельскохозяйственного назначения»

На основании части 3 статьи 16 Градостроительного кодекса Российской Федерации муниципальным образованием Коськовское сельское поселение Тихвинского муниципального района Ленинградской области рассмотрен проект документа территориального планирования «Схема территориального планирования Ленинградской области в области транспорта (железнодорожного, водного, воздушного), автомобильных дорог регионального или межмуниципального значения» и материалы по его обоснованию (далее – Проект), размещенные в федеральной государственной информационной системе территориального планирования; карточка согласования проекта № 41000000020103010202012172; тип документа: «Проекты документов территориального планирования субъектов Российской Федерации, подготовленных применительно к части территории (020103010)».

По результатам рассмотрения муниципальным образованием Коськовское сельское поселение Тихвинского муниципального района Ленинградской области принято решение о несогласии с Проектом в связи с тем, что интересы населения муниципального образования Коськовское сельское поселение Тихвинского муниципального района Ленинградской подготовке проекта не соблюдены - планируемые для размещения объекты регионального значения окажут негативное влияние на социально-экономическое развитие муниципального образования.

Коськовское сельское поселение попадает в «Зону преимущественно сельскохозяйственного использования регионального значения Тихвинская». Основные характеристики: площадь: 31380 га. назначение: агропромышленные комплексы для производства товарной сельскохозяйственной продукции и размещения предприятий по её переработке. Преимущественная специализация:

- рыбоводство;
- сбор и первичная переработка дикоросов и лекарственных трав.

Обоснованием для принятия решения муниципальным образованием Коськовское сельское поселение Тихвинского муниципального района Ленинградской области о несогласии с проектом документа территориального планирования Ленинградской области послужило наличие выявленных пересечений границ планируемого для размещения объекта регионального значения «Зона преимущественно сельскохозяйственного использования Тихвинская» (далее – ЗОНА) с границами (информация о местоположении которых содержится в сведениях единого государственного реестра недвижимости и государственном фонде данных, полученных в результате проведения землеустройства) населенных пунктов Коськовского сельского поселения: Коськово, Снопово, Вахрушево, Тумово, Харитоновщина, Песчанка, Новинка, Ратилово, Ульянино, Леоново, Сашково, Сукса.

Приведенные наименования населенных пунктов не следует считать их исчерпывающим перечнем; границы планируемых к размещению объектов регионального значения могут пересекать отдельные малые массивы иных населенных пунктов, что не поддается детальному определению на этапе согласования проекта документа территориального планирования в растровом формате.

Согласно части 1 статьи 83 Земельного кодекса Российской Федерации землями населенных пунктов признаются земли, используемые и предназначенные для застройки и развития населенных пунктов.

На территориях населенных пунктов Коськовского сельского поселения расположены объекты недвижимости, принадлежащие гражданам, физическим и юридическим лицам (в том числе органам государственной власти Ленинградской области, органам местного самоуправления) преимущественно на праве собственности: земельные участки, индивидуальные жилые дома, квартиры в многоквартирных домах, садовые дома, объекты обслуживания населения, объекты в областях коммунальной, транспортной и социальной инфраструктур. Сложившиеся территории жилой застройки в населенных пунктах предназначены преимущественно для постоянного проживания граждан.

Границы планируемого к размещению объекта регионального значения – «Зона преимущественно сельскохозяйственного использования Тихвинская» – пересекают земельные участки, находящиеся в собственности физических и юридических лиц, границы которых установлены в соответствии с требованиями земельного законодательства.

Включение в границы ЗОНЫ земель населенных пунктов и земель иных категорий, неиспользуемых и ранее не использовавшихся в сельскохозяйственном производстве, противоречит заявленным в материалах по обоснованию Проекта целям по сохранению в сельскохозяйственном производстве земельных ресурсов.

Мероприятия по включению в границы ЗОНЫ земель иных категорий, то есть территориальное планирование на иных категориях земель, отличных от категории земель сельскохозяйственного назначения, противоречат наименованию представленного проекта документа территориального планирования.

В материалах по обоснованию в текстовой форме не обосновано местоположение границ планируемой ЗОНЫ; имеется лишь общее описание территорий, сколько-нибудь определяющее местоположение массивов (кон-туров) ЗОНЫ, о том, что «в зоны преимущественно сельскохозяйственного использования могут быть включены территории, используемые (и ранее использовавшиеся) в сельскохозяйственном производстве, объекты агропромышленного комплекса, иные территории, связанные с обслуживанием объектов агропромышленного комплекса, а также прилегающие территории». Из содержания Проекта и материалов по его обоснованию не устанавливается, к чему «прилегающих» и о каких «прилегающих территориях» и «иных территориях» идет речь, а также для какой цели такие прилегающие территории могут или обязаны быть включены в границы ЗОНЫ. Представленное описание, положенное в основу обоснования границ территорий ЗОНЫ в Проекте (в будущем - нормативного правового акта), устанавливает для правоприменителя необоснованно широкие пределы усмотрения или возможность необоснованного применения исключений из общих правил, дают представление о неопределенности. Это повлечет многочисленные жалобы и отдельные судебные разбирательства правообладателей недвижимости с органами власти, что, в конечном итоге, приведет к социальной напряженности.

Из содержания Проекта и материалов по его обоснованию не следует, устанавливается ли специальный регламент (режим) использования земель в границах ЗОНЫ. Не определены также и последствия, которые могут наступить для правообладателей объектов недвижимости, расположенных в пределах границ ЗОНЫ.

Так, пункт 1 части 1 статьи 56.3 Земельного кодекса предусматривает условие изъятия земельных участков для (в том числе) государственных нужд в целях строительства, реконструкции (в том числе) объектов регионального значения, когда указанные объекты предусмотрены утвержденными документами территориального

планирования (в том числе регионального уровня). Проектом предусмотрено размещение ЗОНЫ в пределах территорий сложившейся жилой застройки в населенных пунктах. Материалы по обоснованию неоднозначно раскрывают семантическое значение ЗОНЫ, в частности, материалы по обоснованию отражают, что планируемая ЗОНА сама по себе есть объект регионального значения и объект сельскохозяйственного назначения регионального значения; в этой связи возникает неясность, планируются ли к строительству в ЗОНЕ объекты капитального строительства сельскохозяйственного назначения и возникает ли в связи с этим планированием государственная нужда, влекущая последующую необходимость изъятия земельных участков граждан, физических и юридических лиц, в том числе принадлежащих органам местного самоуправления и органам государственной власти Ленинградской области?

Будут ли обязаны правообладатели земельных участков, занятых жилыми домами и расположенных в границах населенных пунктов, массивы которых расположены в пределах границ ЗОНЫ, использовать свои земельные участки преимущественно для рыбоводства или сбора и первичной переработки дикоросов и лекарственных трав?

При таких обстоятельствах, реализация положения о территориальном планировании Проекта может привести к невозможности обеспечения эксплуатации объектов жилой застройки граждан, объектов местного значения поселений и муниципального района, иных объектов в границах территорий населенных пунктов, вошедших, в границы ЗОНЫ. Данный вывод неизбежно возникает в условиях отсутствия полноценной дефиниции ЗОНЫ, что не обеспечивает возможности выяснить содержание понятия через предлагаемый контекст.

Таким образом, мероприятия по размещению планируемого объекта регионального значения – зоны преимущественно сельскохозяйственного использования Тихвинская – в Тихвинском муниципальном районе вступают в объективные противоречия с назначением земель населенных пунктов, интересами граждан и хозяйствующих субъектов: принятие уполномоченным органом решения о создании такой зоны в представленных границах приведет к нерациональному использованию земель, невозможности осуществления градостроительной и иной хозяйственной деятельности в населенных пунктах Коськовского сельского поселения, что с неизбежностью повлечет замедление социально-экономического развития муниципального образования в целом.

Поскольку материалы по обоснованию Проекта не содержат информации о допустимости корректировки границ планируемой к размещению ЗОНЫ в определенных случаях или об ориентировочном местоположении границ ЗОНЫ на карте и обязательности применения погрешности в картографическом описании границ объекта, постольку настоящее решение о несогласии с Проектом направлено на защиту прав населения Тихвинского муниципального района до момента устранения пересечений планируемого к размещению объекта регионального значения с границами населенных пунктов и несельскохозяйственных функциональных зон, что также повлечет изменение площади ЗОНЫ.

Дополнительно обращаем внимание, что в материалах по обоснованию Проекта содержатся сведения о необходимости уточнения границ зон преимущественно сельскохозяйственного использования путем исключения из них территорий населенных пунктов с учетом генеральных планов муниципальных образований Ленинградской области, согласованных и утвержденных в установленном порядке Правительством Ленинградской области.

Данная формулировка юридически некорректна отчасти в том, что порядок согласования генеральных планов муниципальных образований не установлен Правительством Ленинградской области. В соответствии с действующим законодательством в области градостроительной деятельности согласованию подлежат проекты документов территориального планирования, то есть проекты генеральных планов. Кроме того, действующее федеральное и областное законодательство не устанавливает приоритет генеральных планов, «согласованных и утвержденных в

установленном порядке Правительством Ленинградской области», перед генеральными планами, утвержденными в установленном Градостроительном кодексе порядке до 1 января 2015 года, но из содержания поданного текста материалов по обоснованию Проекта и карты планируемого размещения объектов регионального значения Проекта (где с пересечениями, проигнорировав обязательность учета местоположения границ населенных пунктов и несельскохозяйственных и непромышленных функциональных зон, разработчик отразил границы зон преимущественно сельскохозяйственного использования), усматривается дискриминация муниципальных правовых актов – документов территориального планирования муниципальных образований, утвержденных до вступления в силу областного закона от 7 июля 2014 года № 45-оз.

Также законодательство не устанавливает приоритет порядка установления местоположения границ населенных пунктов посредством принятия генеральных планов перед иными порядками установления границ населенных пунктов, действовавшими до вступления в силу Градостроительного кодекса (например, посредством принятия государственных правовых актов о передаче земель в ведение исполкомов, сельсоветов или волостей и об установлении черт населенных пунктов, которые до настоящего времени являются действующими документами и содержатся в государственном фонде данных, полученных в результате проведения землеустройства).

Данные правовые противоречия в тексте материалов по обоснованию проекта необходимо устранить, как следует и учесть границы (или проекты границ) всех населенных пунктов, положения всех действующих на дату согласования Проекта генеральных планов поселений (или их проектов) в целях корректировки границ зон преимущественно сельскохозяйственного использования относительно местоположения границ населенных пунктов, либо представить обосновывающие материалы, подтверждающие обязательность включения части земель населенных пунктов (и земель иных категорий) в границы ЗОНЫ.

Глава МО Коськовское сельское поселение



Ю.А.Тиханов

МУНИЦИПАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ
МЕЛЕГЕЖСКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ
ТИХВИНСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО
РАЙОНА ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ
(МЕЛЕГЕЖСКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ)

Председателю Комитета
градостроительной политики
Ленинградской области

ГЛАВА
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ

д.16, д. Мелегежская Горка, Тихвинский район,
Ленинградская область, 187504
Тел./факс (81367)38232/38154
e-mail: melegeja@narod.ru
<http://tikhvin.org/gsp/melegezha/>

И.Я. Кулакову

25.01.2021 07-02 -м
№ _____
01-08-2143/2020 22.12.2020
На № _____ от _____

Заключение об отказе в согласовании

проекта схемы территориального планирования Ленинградской области
в области промышленной политики и планирования использования земель
сельскохозяйственного назначения

Муниципальным образованием Мелегежское сельское поселение Тихвинского муниципального района Ленинградской области рассмотрен проект документа территориального планирования «Схема территориального планирования Ленинградской области в области промышленной политики и планирования использования земель сельскохозяйственного назначения» и материалы по его обоснованию (далее - Проект), размещенные в федеральной государственной информационной системе территориального планирования; карточка согласования проекта № 41000000020103010202012172; тип документа: Проекты документов территориального планирования субъектов Российской Федерации, подготовленных применительно к части территории.

По результатам рассмотрения муниципальным образованием Мелегежское сельское поселение Тихвинского муниципального района Ленинградской области принято решение о несогласии с Проектом по основаниям, предусмотренным частью 3 статьи 16 Градостроительного кодекса Российской Федерации: интересы населения муниципального образования, при подготовке проекта не соблюдены - планируемые для размещения объекты регионального значения окажут негативное влияние на социально-экономическое развитие муниципального образования.

В целях сохранения в сельскохозяйственном производстве земельных ресурсов Проектом предусмотрено создание зон преимущественно сельскохозяйственного использования - объектов регионального значения и объектов сельскохозяйственного назначения регионального значения.

В Тихвинском муниципальном районе планируется к размещению «Зона преимущественно сельскохозяйственного использования регионального значения Тихвинская». Основные характеристики: площадь: 31380 га.

Назначение: агропромышленные комплексы для производства товарной сельскохозяйственной продукции и размещения предприятий по её переработке.

Преимущественная специализация:

- рыбоводство;
- сбор и первичная переработка дикоросов и лекарственных трав.

Обоснованием для принятия решения муниципальным образованием Мелегежское сельское поселение Тихвинского муниципального района Ленинградской области о несогласии с проектом документа территориального планирования Ленинградской области послужило наличие выявленных пересечений границ планируемого для размещения объекта регионального значения «Зона преимущественно сельскохозяйственного использования Тихвинская» (далее - ЗОНА) с границами населенных пунктов Мелегежского сельского поселения.

Карта планируемого размещения объектов регионального значения подготовлена без учета границ населенных пунктов Мелегежского сельского поселения, информация о местоположении которых содержится в сведениях единого государственного реестра недвижимости и государственном фонде данных, полученных в результате проведения землеустройства.

В результате рассмотрения карты планируемого размещения объектов регионального значения с достаточной степенью достоверности устанавливается, что границы планируемого к размещению объекта регионального значения - «Зона преимущественно сельскохозяйственного использования Тихвинская» - пересекают границы населенных пунктов Мелегежского сельского поселения: Остров, Клинец, Рапля, Захожа, Заручевье, Великая Нива, Шибенец, Мелегежская Горка, Новоандреево, Кострино, Плесо, Городище, Воложба.

Приведенные наименования населенных пунктов не следует считать их исчерпывающим перечнем: границы планируемых к размещению объектов регионального значения могут пересекать отдельные малые массивы иных населенных пунктов, что не поддается детальному определению на этапе согласования проекта документа территориального планирования в растровом формате.

Согласно части 1 статьи 83 Земельного кодекса Российской Федерации землями населенных пунктов признаются земли, используемые и предназначенные для застройки и развития населенных пунктов.

На территориях населенных пунктов Мелегежского сельского поселения расположены объекты недвижимости, принадлежащие гражданам, физическим и юридическим лицам (в том числе органам государственной власти Ленинградской области, органам местного самоуправления) преимущественно на праве собственности: земельные участки, индивидуальные жилые дома, квартиры в многоквартирных домах, садовые дома, объекты обслуживания населения, объекты в областях коммунальной, транспортной и социальной инфраструктур. Сложившиеся территории жилой застройки в населенных пунктах предназначены преимущественно для постоянного проживания граждан.

Границы планируемого к размещению объекта регионального значения - «Зона преимущественно сельскохозяйственного использования Тихвинская» - пересекают земельные участки под действующими кладбищами.

Включение в границы ЗОНЫ земель населенных пунктов и земель иных категорий, неиспользуемых и ранее не использовавшихся в сельскохозяйственном производстве, противоречит заявленным в материалах по обоснованию Проекта целям по сохранению в сельскохозяйственном производстве земельных ресурсов.

Мероприятия по включению в границы ЗОНЫ земель иных категорий, то есть территориальное планирование на иных категориях земель, отличных от категории земель сельскохозяйственного назначения, противоречат наименованию представленного проекта документа территориального планирования. В материалах по обоснованию в текстовой форме не обосновано местоположение границ планируемой ЗОНЫ; имеется лишь общее описание территорий, сколько-нибудь определяющее местоположение массивов (контуров) ЗОНЫ, о том, что «в зоны преимущественно сельскохозяйственного использования могут быть включены территории, используемые (и ранее использовавшиеся) в сельскохозяйственном производстве, объекты агропромышленного комплекса, иные территории, связанные с обслуживанием объектов агропромышленного комплекса, а также прилегающие территории». Из содержания Проекта и материалов по его обоснованию не устанавливается, к чему «прилегающих» и о каких «прилегающих территориях» и «иных территориях» идет речь, а также для какой цели такие прилегающие территории могут или обязаны быть включены в границы ЗОНЫ. Представленное описание, положенное в основу обоснования границ территорий ЗОНЫ в Проекте (в будущем - нормативного правового акта), устанавливает для правоприменителя необоснованно широкие пределы усмотрения или возможность необоснованного применения исключений из общих правил, дают представление о неопределенности. Это повлечет многочисленные жалобы и отдельные судебные разбирательства правообладателей недвижимости с органами власти, что, в конечном итоге, приведет к социальной напряженности.

Положение об исключительной возможности уточнения границ ЗОНЫ в схеме территориального планирования Ленинградской области после проведения инвентаризации земель сельскохозяйственного назначения некорректно, поскольку с учетом высокой степени реализации дорожной карты по внедрению целевой модели «Постановка на кадастровый учет земельных участков и объектов недвижимости» сведения о большинстве границ населенных пунктов и территориальных зон из общего количества таких объектов к настоящему моменту (на четвертый квартал 2020 года) органом регистрации прав внесены в единый государственный реестр недвижимости; данные сведения доступны разработчику для использования в работе по подготовке проектов документов территориального планирования Ленинградской области.

Из содержания Проекта и материалов по его обоснованию не следует, устанавливается ли специальный регламент (режим) использования земель в границах ЗОНЫ. Не определены также и последствия, которые могут наступить для правообладателей объектов недвижимости, расположенных в пределах границ ЗОНЫ.

Так, пункт 1 части 1 статьи 56.3 Земельного кодекса предусматривает условие изъятия земельных участков для (в том числе) государственных нужд в целях строительства, реконструкции (в том числе) объектов регионального значения, когда указанные объекты предусмотрены утвержденными документами территориального

планирования (в том числе регионального уровня). Проектом предусмотрено размещение ЗОНЫ в пределах территорий сложившейся жилой застройки в населенных пунктах. Материалы по обоснованию неоднозначно раскрывают семантическое значение ЗОНЫ, в частности, материалы по обоснованию отражают, что планируемая ЗОНА сама по себе есть объект регионального значения и объект сельскохозяйственного назначения регионального значения; в этой связи возникает неясность, планируются ли к строительству в ЗОНЕ объекты капитального строительства сельскохозяйственного назначения и возникает ли в связи с этим планированием государственная нужда, влекущая последующую необходимость изъятия земельных участков граждан, физических и юридических лиц, в том числе принадлежащих органам местного самоуправления и органам государственной власти Ленинградской области?

Будут ли обязаны правообладатели земельных участков, занятых жилыми домами и расположенных в границах населенных пунктов, массивы которых расположены в пределах границ ЗОНЫ, использовать свои земельные участки преимущественно для рыбоводства или сбора и первичной переработки дикоросов и лекарственных трав?

При таких обстоятельствах, реализация положения о территориальном планировании Проекта может привести к невозможности обеспечения эксплуатации объектов жилой застройки граждан, объектов местного значения поселений и муниципального района, иных объектов в границах территорий населенных пунктов, вошедших, в границы ЗОНЫ. Данный вывод неизбежно возникает в условиях отсутствия полноценной дефиниции ЗОНЫ, что не обеспечивает возможности выяснить содержание понятия через предлагаемый контекст.

Таким образом, мероприятия по размещению планируемого объекта регионального значения - зоны преимущественно сельскохозяйственного использования в Мелегежском сельском поселении вступают в объективные противоречия с назначением земель населенных пунктов, интересами граждан и хозяйствующих субъектов: принятие уполномоченным органом решения о создании такой зоны в представленных границах приведет к нерациональному использованию земель, невозможности осуществления градостроительной и иной хозяйственной деятельности в населенных пунктах Мелегежского сельского поселения, что с неизбежностью повлечет замедление социально-экономического развития муниципальных образований Тихвинского муниципального района в целом.

Поскольку материалы по обоснованию Проекта не содержат информации о допустимости корректировки границ планируемой к размещению ЗОНЫ в определенных случаях или об ориентировочном местоположении границ ЗОНЫ на карте и обязательности применения погрешности в картографическом описании границ объекта, постольку настоящее решение о несогласии с Проектом направлено на защиту прав населения Мелегежского сельского поселения до момента устранения пересечений планируемого к размещению объекта регионального значения с границами населенных пунктов и несельскохозяйственных функциональных зон, что также повлечет изменение площади ЗОНЫ.

Дополнительно обращаем внимание, что в материалах по обоснованию Проекта содержатся сведения о необходимости уточнения границ зон преимущественно сельскохозяйственного использования путем исключения из них

территорий населенных пунктов с учетом генеральных планов муниципальных образований Ленинградской области, согласованных и утвержденных в установленном порядке Правительством Ленинградской области.

Данная формулировка юридически некорректна отчасти в том, что порядок согласования генеральных планов муниципальных образований не установлен Правительством Ленинградской области. В соответствии с действующим законодательством в области градостроительной деятельности согласованию подлежат проекты документов территориального планирования, то есть проекты генеральных планов.

Кроме того, действующее федеральное и областное законодательство не устанавливает приоритет генеральных планов, «согласованных и утвержденных в установленном порядке Правительством Ленинградской области», перед генеральными планами, утвержденными в установленном Градостроительном кодексе порядке до 1 января 2015 года, но из содержания поданного текста материалов по обоснованию Проекта и карты планируемого размещения объектов регионального значения Проекта (где с пересечениями, проигнорировав обязательность учета местоположения границ населенных пунктов и несельскохозяйственных и непромышленных функциональных зон, разработчик отразил границы зон преимущественно сельскохозяйственного использования), усматривается дискриминация муниципальных правовых актов - документов территориального планирования муниципальных образований, утвержденных до вступления в силу областного закона от 7 июля 2014 года № 45-оз.

Также законодательство не устанавливает приоритет порядка установления местоположения границ населенных пунктов посредством принятия генеральных планов перед иными порядками установления границ населенных пунктов, действовавшими до вступления в силу Градостроительного кодекса (например, посредством принятия государственных правовых актов о передаче земель в ведение исполкомов, сельсоветов или волостей и об установлении черт населенных пунктов, которые до настоящего времени являются действующими документами и содержатся в государственном фонде данных, полученных в результате проведения землеустройства).

Данные правовые противоречия в тексте материалов по обоснованию проекта необходимо устранить, как следует и учесть границы (или проекты границ) всех населенных пунктов, положения всех действующих на дату согласования Проекта генерального плана поселения (или их проекта) в целях корректировки границ зон преимущественно сельскохозяйственного использования относительно местоположения границ населенных пунктов, либо представить обосновывающие материалы, подтверждающие обязательность включения части земель населенных пунктов (и земель иных категорий) в границы ЗОНЫ.

Глава Мелегежского
сельского поселения



А. А. Абрамова

МУНИЦИПАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ
ПАШОЗЕРСКОЕ СЕЛЬСКОЕ
ПОСЕЛЕНИЕ ТИХВИНСКОГО
МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА
ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

СОВЕТ ДЕПУТАТОВ

Городской микрорайон, д.11, д. Пашозеро,
Тихвинский район,
Ленинградская область, 187542
Тел./факс 41-624

Председателю комитета
градостроительной политики
Ленинградской области
Кулакову И.Я.

пл.Ломоносова, 1, подъезд 5
191023, г.Санкт-Петербург
факс 8-812-571-1323
e-mail: 5711323@mail.ru

25 февраля 2021 г.

№ 08-39

Заключение

**о несогласии с проектом документа территориального планирования
«Схема территориального планирования Ленинградской области в обла-
сти промышленной политики и планирования использования земель
сельскохозяйственного назначения»**

Муниципальным образованием Пашозерское сельское поселение Тихвинского муниципального района Ленинградской области рассмотрен проект документа территориального планирования «Схема территориального планирования Ленинградской области в области промышленной политики и планирования использования земель сельскохозяйственного назначения» и материалы по его обоснованию (далее – Проект), размещенные в федеральной государственной информационной системе территориального планирования; карточка согласования проекта № 41000000020103010202012172; тип документа: Проекты документов территориального планирования субъектов Российской Федерации, подготовленных применительно к части территории.

По результатам рассмотрения муниципальным образованием Пашозерское сельское поселение Тихвинского муниципального района Ленинградской области принято решение о несогласии с Проектом по основаниям, предусмотренным частью 3 статьи 16 Градостроительного кодекса Российской Федерации: интересы населения муниципальных образований, входящих в состав Тихвинского муниципального района, при подготовке проекта не соблюдены – планируемые для размещения объекты регионального значения окажут негативное влияние на социально-экономическое развитие муниципальных образований.

В целях сохранения в сельскохозяйственном производстве земельных ресурсов Проектом предусмотрено создание зон преимущественно сельскохозяйственного использования – объектов регионального значения и объектов сельскохозяйственного назначения регионального значения.

В Тихвинском муниципальном районе планируется к размещению «Зона преимущественно сельскохозяйственного использования регионального значения Тихвинская». Основные характеристики: площадь: 31380 га. Назначение: агропромышленные комплексы для производства товарной сельскохозяйственной продукции и размещения предприятий по её переработке. Преимущественная специализация:

- рыбоводство;
- сбор и первичная переработка дикоросов и лекарственных трав.

Обоснованием для принятия решения муниципальным образованием Пашозерское сельское поселение Тихвинского муниципального района Ленинградской области о несогласии с проектом документа территориального планирования Ленинградской области послужило наличие выявленных пересечений границ планируемого для размещения объекта регионального значения «Зона преимущественно сельскохозяйственного использования Тихвинская» (далее – ЗОНА) с границами населенных пунктов Пашозерского сельского поселения Тихвинского муниципального района.

Карта планируемого размещения объектов регионального значения подготовлена без учета границ населенных пунктов Пашозерского сельского поселения Тихвинского муниципального района, информация о местоположении которых содержится в сведениях единого государственного реестра недвижимости и государственном фонде данных, полученных в результате проведения землеустройства. В результате рассмотрения карты планируемого размещения объектов регионального значения с достаточной степенью достоверности устанавливается, что границы планируемого к размещению объекта регионального значения – «Зона преимущественно сельскохозяйственного использования Тихвинская» – пересекают границы населенных пунктов Пашозерского сельского поселения Тихвинского муниципального района: Бирючово, Кончик, Пашозеро, Чога, Кузнецова Гора, Урья, Лукино, Коптяево, Стрелково, Харагеничи, Усть-Капша, Корбеничи, Озровичи, Нюрговичи, Берег. Приведенные наименования населенных пунктов не следует считать их исчерпывающим перечнем; границы планируемых к размещению объектов регионального значения могут пересекать отдельные малые массивы иных населенных пунктов, что не поддается детальному определению на этапе согласования проекта документа территориального планирования в растровом формате.

Согласно части 1 статьи 83 Земельного кодекса Российской Федерации землями населенных пунктов признаются земли, используемые и предназначенные для застройки и развития населенных пунктов.

На территориях населенных пунктов Пашозерского сельского поселения Тихвинского муниципального района расположены объекты недвижимости, принадлежащие гражданам, физическим и юридическим лицам (в том числе органам государственной власти Ленинградской области, органам местного самоуправления) преимущественно на праве собственности: земельные участки, индивидуальные жилые дома, квартиры в многоквартирных домах, садовые дома, объекты обслуживания населения, объекты в областях коммунальной, транспортной и социальной инфраструктур. Сложившиеся территории жилой застройки в населенных пунктах предназначены преимущественно для постоянного проживания граждан.

Границы планируемого к размещению объекта регионального значения – «Зона преимущественно сельскохозяйственного использования Тихвинская»

– пересекают земельные участки, находящиеся в собственности физических и юридических лиц, границы которых установлены в соответствии с требованиями земельного законодательства. Границы планируемого к размещению объекта регионального значения – «Зона преимущественно сельскохозяйственного использования Тихвинская» – пересекают земельные участки под действующими кладбищами.

Включение в границы ЗОНЫ земель населенных пунктов и земель иных категорий, неиспользуемых и ранее не использовавшихся в сельскохозяйственном производстве, противоречит заявленным в материалах по обоснованию Проекта целям по сохранению в сельскохозяйственном производстве земельных ресурсов.

Мероприятия по включению в границы ЗОНЫ земель иных категорий, то есть территориальное планирование на иных категориях земель, отличных от категории земель сельскохозяйственного назначения, противоречат наименованию представленного проекта документа территориального планирования.

В материалах по обоснованию в текстовой форме не обосновано местоположение границ планируемой ЗОНЫ; имеется лишь общее описание территорий, сколько-нибудь определяющее местоположение массивов (контуров) ЗОНЫ, о том, что «в зоны преимущественно сельскохозяйственного использования могут быть включены территории, используемые (и ранее использовавшиеся) в сельскохозяйственном производстве, объекты агропромышленного комплекса, иные территории, связанные с обслуживанием объектов агропромышленного комплекса, а также прилегающие территории». Из содержания Проекта и материалов по его обоснованию не устанавливается, к чему «прилегающих» и о каких «прилегающих территориях» и «иных территориях» идет речь, а также для какой цели такие прилегающие территории могут или обязаны быть включены в границы ЗОНЫ. Представленное описание, положенное в основу обоснования границ территорий ЗОНЫ в Проекте (в будущем - нормативного правового акта), устанавливает для правоприменителя необоснованно широкие пределы усмотрения или возможность необоснованного применения исключений из общих правил, дают представление о неопределенности. Это повлечет многочисленные жалобы и отдельные судебные разбирательства правообладателей недвижимости с органами власти, что, в конечном итоге, приведет к социальной напряженности.

Положение об исключительной возможности уточнения границ ЗОНЫ в схеме территориального планирования Ленинградской области после проведения инвентаризации земель сельскохозяйственного назначения некорректно, поскольку с учетом высокой степени реализации дорожной карты по внедрению целевой модели «Постановка на кадастровый учет земельных участков и объектов недвижимости» сведения о большинстве границ населенных пунктов и территориальных зон из общего количества таких объектов к настоящему моменту (на четвертый квартал 2020 года) органом регистрации прав внесены в единый государственный реестр недвижимости; данные сведения доступны разработчику для использования в работе по подготовке проектов документов территориального планирования Ленинградской области.

Из содержания Проекта и материалов по его обоснованию не следует, устанавливается ли специальный регламент (режим) использования земель в границах ЗОНЫ. Не определены также и последствия, которые могут наступить для правообладателей объектов недвижимости, расположенных в пределах границ ЗОНЫ.

Так, пункт 1 части 1 статьи 56.3 Земельного кодекса предусматривает условие изъятия земельных участков для (в том числе) государственных нужд в целях строительства, реконструкции (в том числе) объектов регионального значения, когда указанные объекты предусмотрены утвержденными документами территориального планирования (в том числе регионального уровня). Проектом предусмотрено размещение ЗОНЫ в пределах территорий сложившейся жилой застройки в населенных пунктах. Материалы по обоснованию неоднозначно раскрывают семантическое значение ЗОНЫ, в частности, материалы по обоснованию отражают, что планируемая ЗОНА сама по себе есть объект регионального значения и объект сельскохозяйственного назначения регионального значения; в этой связи возникает неясность, планируются ли к строительству в ЗОНЕ объекты капитального строительства сельскохозяйственного назначения и возникает ли в связи с этим планированием государственная нужда, влекущая последующую необходимость изъятия земельных участков граждан, физических и юридических лиц, в том числе принадлежащих органам местного самоуправления и органам государственной власти Ленинградской области?

Будут ли обязаны правообладатели земельных участков, занятых жилыми домами и расположенных в границах населенных пунктов, массивы которых расположены в пределах границ ЗОНЫ, использовать свои земельные участки преимущественно для рыбоводства или сбора и первичной переработки дикоросов и лекарственных трав?

При таких обстоятельствах, реализация положения о территориальном планировании Проекта может привести к невозможности обеспечения эксплуатации объектов жилой застройки граждан, объектов местного значения поселений и муниципального района, иных объектов в границах территорий населенных пунктов, вошедших, в границы ЗОНЫ. Данный вывод неизбежно возникает в условиях отсутствия полноценной дефиниции ЗОНЫ, что не обеспечивает возможности выяснить содержание понятия через предлагаемый контекст.

Таким образом, мероприятия по размещению планируемого объекта регионального значения – зоны преимущественно сельскохозяйственного использования Тихвинская – в Тихвинском муниципальном районе вступают в объективные противоречия с назначением земель населенных пунктов, интересами граждан и хозяйствующих субъектов: принятие уполномоченным органом решения о создании такой зоны в представленных границах приведет к нерациональному использованию земель, невозможности осуществления градостроительной и иной хозяйственной деятельности в отдельных населенных пунктах Пашозерского сельского поселения Тихвинского муниципального района, что с неизбежностью повлечет замедление социально-экономического развития муниципального образования Пашозерское сельское поселение Тихвинского муниципального района в целом.

Поскольку материалы по обоснованию Проекта не содержат информации о допустимости корректировки границ планируемой к размещению ЗОНЫ в определенных случаях или об ориентировочном местоположении границ ЗОНЫ на карте и обязанности применения погрешности в картографическом описании границ объекта, постольку настоящее решение о несогласии с Проектом направлено на защиту прав населения Пашозерского сельского поселения Тихвинского муниципального района до момента устранения пересечений планируемого к размещению объекта регионального значения с грани-

цами населенных пунктов и несельскохозяйственных функциональных зон, что также повлечет изменение площади ЗОНЫ.

Кроме того, действующее федеральное и областное законодательство не устанавливает приоритет генеральных планов, «согласованных и утвержденных в установленном порядке Правительством Ленинградской области», перед генеральными планами, утвержденными в установленном Градостроительном кодексе порядке до 1 января 2015 года, но из содержания поданного текста материалов по обоснованию Проекта и карты планируемого размещения объектов регионального значения Проекта (где с пересечениями, проигнорировав обязательность учета местоположения границ населенных пунктов и несельскохозяйственных и непромышленных функциональных зон, разработчик отразил границы зон преимущественно сельскохозяйственного использования), усматривается дискриминация муниципальных правовых актов – документов территориального планирования муниципальных образований, утвержденных до вступления в силу областного закона от 7 июля 2014 года № 45-оз.

Также законодательство не устанавливает приоритет порядка установления местоположения границ населенных пунктов посредством принятия генеральных планов перед иными порядками установления границ населенных пунктов, действовавшими до вступления в силу Градостроительного кодекса (например, посредством принятия государственных правовых актов о передаче земель в ведение исполкомов, сельсоветов или волостей и об установлении черт населенных пунктов, которые до настоящего времени являются действующими документами и содержатся в государственном фонде данных, полученных в результате проведения землеустройства).

Данные правовые противоречия в тексте материалов по обоснованию проекта необходимо устранить, как следует и учесть границы (или проекты границ) всех населенных пунктов, положения всех действующих на дату согласования Проекта генеральных планов поселений (или их проектов) в целях корректировки границ зон преимущественно сельскохозяйственного использования относительно местоположения границ населенных пунктов, либо представить обосновывающие материалы, подтверждающие обязательность включения части земель населенных пунктов (и земель иных категорий) в границы ЗОНЫ.

Глава
Пашозерского сельского поселения



Л.С. Калинина

МУНИЦИПАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ
ТИХВИНСКОЕ ГОРОДСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ ТИХВИНСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА
ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ
(ТИХВИНСКОЕ ГОРОДСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ)

ГЛАВА МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ

4 микрорайон, д.42, г. Тихвин, Ленинградская область, 187556
Тел./факс (81367) 79149. E-mail: sovets@tikhvin.org
ОКПО 79835430, ОГРН 1054701512062,
ИНН / КПП 4715015884 / 471501001

05.02.2021 № 02-05-04-184/200-1 Председателю комитета
№ 01-08-2143/2020 от 22.12.2020 градостроительной политики
Ленинградской области
Кулакову И.Я.

пл.Ломоносова, 1, подъезд 5
191023, г.Санкт-Петербург
факс 8-812-571-1323
e-mail: 5711323@mail.ru

Заключение

о несогласии с проектом документа территориального планирования
«Схема территориального планирования Ленинградской области в области
промышленной политики и планирования использования земель сельско-
хозяйственного назначения»

Муниципальным образованием Тихвинское городское поселение Тихвинского муниципального района Ленинградской области рассмотрен проект документа территориального планирования «Схема территориального планирования Ленинградской области в области промышленной политики и планирования использования земель сельскохозяйственного назначения» и материалы по его обоснованию (далее – Проект), размещенные в федеральной государственной информационной системе территориального планирования; карточка согласования проекта № 41000000020103010202012172; тип документа: Проекты документов территориального планирования субъектов Российской Федерации, подготовленных применительно к части территории.

По результатам рассмотрения муниципальным образованием Тихвинское городское поселение Тихвинского муниципального района Ленинградской области принято решение о несогласии с Проектом по основаниям, предусмотренным частью 3 статьи 16 Градостроительного кодекса Российской Федерации: интересы населения муниципальных образований, входящих в состав Тихвинского муниципального района, при подготовке проекта не соблюдены – планируемые для размещения объекты регионального значения окажут негативное влияние на социально-экономическое развитие муниципальных образований.

В целях сохранения в сельскохозяйственном производстве земельных ресурсов Проектом предусмотрено создание зон преимущественно

сельскохозяйственного использования – объектов регионального значения и объектов сельскохозяйственного назначения регионального значения.

В Тихвинском муниципальном районе планируется к размещению «Зона преимущественно сельскохозяйственного использования регионального значения Тихвинская». Основные характеристики: площадь: 31380 га. Назначение: агропромышленные комплексы для производства товарной сельскохозяйственной продукции и размещения предприятий по её переработке. Преимущественная специализация:

- рыбоводство;
- сбор и первичная переработка дикоросов и лекарственных трав.

Обоснованием для принятия решения муниципальным образованием Тихвинское городское поселение Тихвинского муниципального района Ленинградской области о несогласии с проектом документа территориального планирования Ленинградской области послужило наличие выявленных пересечений границ планируемого для размещения объекта регионального значения «Зона преимущественно сельскохозяйственного использования Тихвинская» (далее – ЗОНА) с границами населенных пунктов Тихвинского городского поселения.

Карта планируемого размещения объектов регионального значения подготовлена без учета границ населенных пунктов Тихвинского городского поселения, информация о местоположении которых содержится в сведениях единого государственного реестра недвижимости и государственном фонде данных, полученных в результате проведения землеустройства. В результате рассмотрения карты планируемого размещения объектов регионального значения с достаточной степенью достоверности устанавливается, что границы планируемого к размещению объекта регионального значения – «Зона преимущественно сельскохозяйственного использования Тихвинская» – пересекают границы населенных пунктов Тихвинского городского поселения Тихвинского муниципального района: Тихвин, Стретилово, Старый Погорелец, Новый Погорелец, Наволок, Теплухино, Ялгино, Усть-Шомушка. Горелуха. Приведенные наименования населенных пунктов не следует считать их исчерпывающим перечнем; границы планируемых к размещению объектов регионального значения могут пересекать отдельные малые массивы иных населенных пунктов, что не поддается детальному определению на этапе согласования проекта документа территориального планирования в растровом формате.

Согласно части 1 статьи 83 Земельного кодекса Российской Федерации землями населенных пунктов признаются земли, используемые и предназначенные для застройки и развития населенных пунктов.

На территориях населенных пунктов Тихвинского городского поселения Тихвинского муниципального района расположены объекты недвижимости, принадлежащие гражданам, физическим и юридическим лицам (в том числе органам государственной власти Ленинградской области, органам местного самоуправления) преимущественно на праве собственно-

сти: земельные участки, индивидуальные жилые дома, квартиры в многоквартирных домах, садовые дома, объекты обслуживания населения, объекты в областях коммунальной, транспортной и социальной инфраструктур. Сложившиеся территории жилой застройки в населенных пунктах предназначены преимущественно для постоянного проживания граждан.

Границы планируемого к размещению объекта регионального значения – «Зона преимущественно сельскохозяйственного использования Тихвинская» – пересекают земельные участки, имеющие категорию земель «земли промышленности...», находящиеся в собственности физических и юридических лиц, например, земельные участки хлебокомбината, пассажирского автотранспортного предприятия, заправочных станций, станций технического обслуживания и другие земельные участки, границы которых установлены в соответствии с требованиями земельного законодательства.

Включение в границы ЗОНЫ земель населенных пунктов и земель иных категорий, неиспользуемых и ранее не использовавшихся в сельскохозяйственном производстве, противоречит заявленным в материалах по обоснованию Проекта целям по сохранению в сельскохозяйственном производстве земельных ресурсов.

Мероприятия по включению в границы ЗОНЫ земель иных категорий, то есть территориальное планирование на иных категориях земель, отличных от категории земель сельскохозяйственного назначения, противоречат наименованию представленного проекта документа территориального планирования.

В материалах по обоснованию в текстовой форме не обосновано местоположение границ планируемой ЗОНЫ; имеется лишь общее описание территорий, сколько-нибудь определяющее местоположение массивов (контуров) ЗОНЫ, о том, что «в зоны преимущественно сельскохозяйственного использования могут быть включены территории, используемые (и ранее использовавшиеся) в сельскохозяйственном производстве, объекты агропромышленного комплекса, иные территории, связанные с обслуживанием объектов агропромышленного комплекса, а также прилегающие территории». Из содержания Проекта и материалов по его обоснованию не устанавливается, к чему «прилегающих» и о каких «прилегающих территориях» и «иных территориях» идет речь, а также для какой цели такие прилегающие территории могут или обязаны быть включены в границы ЗОНЫ. Представленное описание, положенное в основу обоснования границ территорий ЗОНЫ в Проекте (в будущем - нормативного правового акта), устанавливает для правоприменителя необоснованно широкие пределы усмотрения или возможность необоснованного применения исключений из общих правил, дают представление о неопределенности. Это повлечет многочисленные жалобы и отдельные судебные разбирательства правообладателей недвижимости с органами власти, что, в конечном итоге, приведет к социальной напряженности.

Положение об исключительной возможности уточнения границ ЗОНЫ в схеме территориального планирования Ленинградской области после проведения инвентаризации земель сельскохозяйственного назначения некорректно, поскольку с учетом высокой степени реализации дорожной карты по внедрению целевой модели «Постановка на кадастровый учет земельных участков и объектов недвижимости» сведения о большинстве границ населенных пунктов и территориальных зон из общего количества таких объектов к настоящему моменту (на четвертый квартал 2020 года) органом регистрации прав внесены в единый государственный реестр недвижимости; данные сведения доступны разработчику для использования в работе по подготовке проектов документов территориального планирования Ленинградской области.

Из содержания Проекта и материалов по его обоснованию не следует, устанавливается ли специальный регламент (режим) использования земель в границах ЗОНЫ. Не определены также и последствия, которые могут наступить для правообладателей объектов недвижимости, расположенных в пределах границ ЗОНЫ.

Так, пункт 1 части 1 статьи 56.3 Земельного кодекса предусматривает условие изъятия земельных участков для (в том числе) государственных нужд в целях строительства, реконструкции (в том числе) объектов регионального значения, когда указанные объекты предусмотрены утвержденными документами территориального планирования (в том числе регионального уровня). Проектом предусмотрено размещение ЗОНЫ в пределах территорий сложившейся жилой застройки в населенных пунктах. Материалы по обоснованию неоднозначно раскрывают семантическое значение ЗОНЫ, в частности, материалы по обоснованию отражают, что планируемая ЗОНА сама по себе есть объект регионального значения и объект сельскохозяйственного назначения регионального значения; в этой связи возникает неясность, планируются ли к строительству в ЗОНЕ объекты капитального строительства сельскохозяйственного назначения и возникает ли в связи с этим планированием государственная нужда, влекущая последующую необходимость изъятия земельных участков граждан, физических и юридических лиц, в том числе принадлежащих органам местного самоуправления и органам государственной власти Ленинградской области?

Будут ли обязаны правообладатели земельных участков, занятых жилыми домами и расположенных в границах населенных пунктов, массивы которых расположены в пределах границ ЗОНЫ, использовать свои земельные участки преимущественно для рыбоводства или сбора и первичной переработки дикоросов и лекарственных трав?

При таких обстоятельствах, реализация положения о территориальном планировании Проекта может привести к невозможности обеспечения эксплуатации объектов жилой застройки граждан, объектов местного значения поселений и муниципального района, иных объектов в границах

территорий населенных пунктов, вошедших, в границы ЗОНЫ. Данный вывод неизбежно возникает в условиях отсутствия полноценной дефиниции ЗОНЫ, что не обеспечивает возможности выяснить содержание понятия через предлагаемый контекст.

Таким образом, мероприятия по размещению планируемого объекта регионального значения – зоны преимущественно сельскохозяйственного использования Тихвинская – в Тихвинском городском поселении вступают в объективные противоречия с назначением земель населенных пунктов, интересами граждан и хозяйствующих субъектов: принятие уполномоченным органом решения о создании такой зоны в представленных границах приведет к нерациональному использованию земель, невозможности осуществления градостроительной и иной хозяйственной деятельности в отдельных населенных пунктах Тихвинского городского поселения, что с неизбежностью повлечет замедление социально-экономического развития Тихвинского городского поселения и Тихвинского муниципального района в целом.

Поскольку материалы по обоснованию Проекта не содержат информации о допустимости корректировки границ планируемой к размещению ЗОНЫ в определенных случаях или об ориентировочном местоположении границ ЗОНЫ на карте и обязательности применения погрешности в картографическом описании границ объекта, постольку настоящее решение о несогласии с Проектом направлено на защиту прав населения Тихвинского муниципального района до момента устранения пересечений планируемого к размещению объекта регионального значения с границами населенных пунктов и несельскохозяйственных функциональных зон, что также повлечет изменение площади ЗОНЫ.

Дополнительно обращаем внимание, что в материалах по обоснованию Проекта содержатся сведения о необходимости уточнения границ зон преимущественно сельскохозяйственного использования путем исключения из них территорий населенных пунктов с учетом генеральных планов муниципальных образований Ленинградской области, согласованных и утвержденных в установленном порядке Правительством Ленинградской области.

Данная формулировка юридически некорректна отчасти в том, что порядок согласования генеральных планов муниципальных образований не установлен Правительством Ленинградской области. В соответствии с действующим законодательством в области градостроительной деятельности согласованию подлежат проекты документов территориального планирования, то есть проекты генеральных планов. Однако и в этом случае вразрез приведенному утверждению разработчика Проекта обращает на себя внимание факт неуточнения самим же разработчиком границ зоны преимущественно сельскохозяйственного использования путем исключения из ее территории массивов населенных пунктов в Тихвинском городском поселении, проект генерального плана которого согласован в уста-

новленном законом порядке с уполномоченным органом субъекта Российской Федерации.

Кроме того, действующее федеральное и областное законодательство не устанавливает приоритет генеральных планов, «согласованных и утвержденных в установленном порядке Правительством Ленинградской области», перед генеральными планами, утвержденными в установленном Градостроительном кодексе порядке до 1 января 2015 года, но из содержания поданного текста материалов по обоснованию Проекта и карты планируемого размещения объектов регионального значения Проекта (где с пересечениями, проигнорировав обязательность учета местоположения границ населенных пунктов и несельскохозяйственных и непромышленных функциональных зон, разработчик отразил границы зон преимущественно сельскохозяйственного использования), усматривается дискриминация муниципальных правовых актов – документов территориального планирования муниципальных образований, утвержденных до вступления в силу областного закона от 7 июля 2014 года № 45-оз.

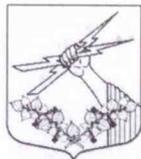
Также законодательство не устанавливает приоритет порядка установления местоположения границ населенных пунктов посредством принятия генеральных планов перед иными порядками установления границ населенных пунктов, действовавшими до вступления в силу Градостроительного кодекса (например, посредством принятия государственных правовых актов о передаче земель в ведение исполкомов, сельсоветов или волостей и об установлении черт населенных пунктов, которые до настоящего времени являются действующими документами и содержатся в государственном фонде данных, полученных в результате проведения землеустройства).

Данные правовые противоречия в тексте материалов по обоснованию проекта необходимо устранить и учесть границы (или проекты границ) всех населенных пунктов, положения действующего на дату согласования Проекта генерального плана поселения (и его проекта) в целях корректировки границ зон преимущественно сельскохозяйственного использования относительно местоположения границ населенных пунктов, либо представить обосновывающие материалы, подтверждающие обязательность включения части земель населенных пунктов (и земель иных категорий) в границы ЗОНЫ.

Глава Тихвинского
городского поселения



А. В. Лазаревич



Российская Федерация
Муниципальное образование
Цвылёвское сельское поселение
Тихвинского муниципального
района Ленинградской области
СОВЕТ ДЕПУТАТОВ
Цвылёвского сельского
поселения

187509, пос. Цвылёво, Тихвинский район,
Ленинградская область
Тел./факс (81367) 37-231
(81367) 37-276

17.02.2021 № 09-25
на _____ от _____

Председателю комитета
градостроительной политики
Ленинградской области
Кулакову И.Я.

пл.Ломоносова, 1, подъезд 5
191023, г.Санкт-Петербург
факс 8-812-571-1323
e-mail: 5711323@mail.ru

Заключение

о несогласии с проектом документа территориального планирования «Схема территориального планирования Ленинградской области в области промышленной политики и планирования использования земель сельскохозяйственного назначения»

Муниципальным образованием Цвылёвское сельское поселение Тихвинского муниципального района Ленинградской области рассмотрен проект документа территориального планирования «Схема территориального планирования Ленинградской области в области промышленной политики и планирования использования земель сельскохозяйственного назначения» и материалы по его обоснованию (далее – Проект), размещенные в федеральной государственной информационной системе территориального планирования; карточка согласования проекта № 41000000020103010202012172; тип документа: Проекты документов территориального планирования субъектов Российской Федерации, подготовленных применительно к части территории.

По результатам рассмотрения муниципальным образованием Цвылёвское сельское поселение Тихвинского муниципального района Ленинградской области принято решение о несогласии с Проектом по основаниям, предусмотренным частью 3 статьи 16 Градостроительного кодекса Российской Федерации: интересы населения муниципальных образований, входящих в состав Тихвинского муниципального района, при подготовке проекта не соблюдены – планируемые для размещения объекты регионального значения окажут негативное влияние на социально-экономическое развитие муниципальных образований.

В целях сохранения в сельскохозяйственном производстве земельных ресурсов Проектом предусмотрено создание зон преимущественно сельскохозяйственного использования – объектов регионального значения и объектов сельскохозяйственного назначения регионального значения.

В Цвылевском сельском поселении планируется к размещению «Зона преимущественно сельскохозяйственного использования регионального значения Тихвинская». Основные характеристики: площадь: 31380 га. Назначение: агропромышленные комплексы для производства товарной сельскохозяйственной продукции и размещения предприятий по её переработке. Преимущественная специализация:

- рыбоводство;
- сбор и первичная переработка дикоросов и лекарственных трав.

Обоснованием для принятия решения муниципальным образованием Цвылёвское сельское поселение Тихвинского муниципального района Ленинградской области о несогласии с проектом документа территориального планирования Ленинградской области послужило наличие выявленных пересечений границ планируемого для размещения объекта регионального значения «Зона преимущественно сельскохозяйственного использования Тихвинская» (далее – ЗОНА) с границами населенных пунктов Цвылёвского сельского поселения Тихвинского муниципального района.

Карта планируемого размещения объектов регионального значения подготовлена без учета границ населенных пунктов Цвылёвского сельского поселения Тихвинского муниципального района, информация о местоположении которых содержится в сведениях единого государственного реестра недвижимости и государственном фонде данных, полученных в результате проведения землеустройства. В результате рассмотрения карты планируемого размещения объектов регионального значения с достаточной степенью достоверности устанавливается, что границы планируемого к размещению объекта регионального значения – «Зона преимущественно сельскохозяйственного использования Тихвинская» – пересекают границы населенных пунктов Цвылёвского сельского поселения Тихвинского муниципального района: Сёлово. Марково. Липная Горка, Кулатино, Дмитрово, Октябрёнок, Ругуй, Харчевня, Струнино, Ситомля, п.ст. Черенцово, Халезево, Устье, Новая, Свирь, Дорошово, Сугорово, Чемихино, п.ст. Валя, Подборье, Филовщина, Городище, Бесовка, Овино, Цвылёво. Приведенные наименования населенных пунктов не следует считать их исчерпывающим перечнем; границы планируемых к размещению объектов регионального значения могут пересекать отдельные малые массивы иных населенных пунктов, что не поддается детальному определению на этапе согласования проекта документа территориального планирования в растровом формате.

Согласно части 1 статьи 83 Земельного кодекса Российской Федерации землями населенных пунктов признаются земли, используемые и предназначенные для застройки и развития населенных пунктов.

На территориях населенных пунктов Цвылёвского сельского поселения Тихвинского муниципального района расположены объекты недвижимости, принадлежащие гражданам, физическим и юридическим лицам (в том числе органам государственной власти Ленинградской области, органам местного самоуправления) преимущественно на праве собственности: земельные участки, индивидуальные жилые дома, квартиры в многоквартирных домах, садовые дома, объекты обслуживания населения; объекты в областях коммунальной, транспортной и социальной инфраструктур. Сложившиеся территории жилой за-

стройки в населенных пунктах предназначены преимущественно для постоянного проживания граждан.

Границы планируемого к размещению объекта регионального значения – «Зона преимущественно сельскохозяйственного использования Тихвинская» – пересекают земельные участки под действующими кладбищами.

Включение в границы ЗОНЫ земель населенных пунктов и земель иных категорий, неиспользуемых и ранее не использовавшихся в сельскохозяйственном производстве, противоречит заявленным в материалах по обоснованию Проекта целям по сохранению в сельскохозяйственном производстве земельных ресурсов.

Мероприятия по включению в границы ЗОНЫ земель иных категорий, то есть территориальное планирование на иных категориях земель, отличных от категории земель сельскохозяйственного назначения, противоречат наименованию представленного проекта документа территориального планирования.

В материалах по обоснованию в текстовой форме не обосновано местоположение границ планируемой ЗОНЫ; имеется лишь общее описание территорий, сколько-нибудь определяющее местоположение массивов (контуров) ЗОНЫ, о том, что «в зоны преимущественно сельскохозяйственного использования могут быть включены территории, используемые (и ранее использовавшиеся) в сельскохозяйственном производстве, объекты агропромышленного комплекса, иные территории, связанные с обслуживанием объектов агропромышленного комплекса, а также прилегающие территории». Из содержания Проекта и материалов по его обоснованию не устанавливается, к чему «прилегающих» и о каких «прилегающих территориях» и «иных территориях» идет речь, а также для какой цели такие прилегающие территории могут или обязаны быть включены в границы ЗОНЫ. Представленное описание, положенное в основу обоснования границ территорий ЗОНЫ в Проекте (в будущем - нормативного правового акта), устанавливают для правоприменителя необоснованно широкие пределы усмотрения или возможность необоснованного применения исключений из общих правил, дают представление о неопределенности. Это повлечет многочисленные жалобы и отдельные судебные разбирательства правообладателей недвижимости с органами власти, что, в конечном итоге, приведет к социальной напряженности.

Положение об исключительной возможности уточнения границ ЗОНЫ в схеме территориального планирования Ленинградской области после проведения инвентаризации земель сельскохозяйственного назначения некорректно, поскольку с учетом высокой степени реализации дорожной карты по внедрению целевой модели «Постановка на кадастровый учет земельных участков и объектов недвижимости» сведения о большинстве границ населенных пунктов и территориальных зон из общего количества таких объектов к настоящему моменту (на четвертый квартал 2020 года) органом регистрации прав внесены в единый государственный реестр недвижимости; данные сведения доступны разработчику для использования в работе по подготовке проектов документов территориального планирования Ленинградской области.

Из содержания Проекта и материалов по его обоснованию не следует, устанавливается ли специальный регламент (режим) использования земель в

на карте и обязательности применения погрешности в картографическом описании границ объекта, постольку настоящее решение о несогласии с Проектом направлено на защиту прав населения Цвылёвского сельского поселения Тихвинского муниципального района до момента устранения пересечений планируемого к размещению объекта регионального значения с границами населенных пунктов и несельскохозяйственных функциональных зон, что также повлечет изменение площади ЗОНЫ.

Дополнительно обращаем внимание, что в материалах по обоснованию Проекта содержатся сведения о необходимости уточнения границ зон преимущественно сельскохозяйственного использования путем исключения из них территорий населенных пунктов с учетом генеральных планов муниципальных образований Ленинградской области, согласованных и утвержденных в установленном порядке Правительством Ленинградской области.

Данная формулировка юридически некорректна отчасти в том, что порядок согласования генеральных планов муниципальных образований не установлен Правительством Ленинградской области. В соответствии с действующим законодательством в области градостроительной деятельности согласованию подлежат проекты документов территориального планирования, то есть проекты генеральных планов. Однако и в этом случае вразрез приведенному утверждению разработчика Проекта обращает на себя внимание факт неуточнения самим же разработчиком границ зоны преимущественно сельскохозяйственного использования путем исключения из ее территории массивов населенных пунктов в Цвылёвском сельском поселении, проекты генерального плана которого согласованы в установленном законом порядке с уполномоченным органом субъекта Российской Федерации.

Кроме того, действующее федеральное и областное законодательство не устанавливает приоритет генеральных планов, «согласованных и утвержденных в установленном порядке Правительством Ленинградской области», перед генеральными планами, утвержденными в установленном Градостроительном кодексе порядке до 1 января 2015 года, но из содержания поданного текста материалов по обоснованию Проекта и карты планируемого размещения объектов регионального значения Проекта (где с пересечениями, проигнорировав обязательность учета местоположения границ населенных пунктов и несельскохозяйственных и непромышленных функциональных зон, разработчик отразил границы зон преимущественно сельскохозяйственного использования), усматривается дискриминация муниципальных правовых актов – документов территориального планирования муниципальных образований, утвержденных до вступления в силу областного закона от 7 июля 2014 года № 45-оз.

Также законодательство не устанавливает приоритет порядка установления местоположения границ населенных пунктов посредством принятия генеральных планов перед иными порядками установления границ населенных пунктов, действовавшими до вступления в силу Градостроительного кодекса (например, посредством принятия государственных правовых актов о передаче земель в ведение исполкомов, сельсоветов или волостей и об установлении черт населенных пунктов, которые до настоящего времени являются действующими

документами и содержатся в государственном фонде данных, полученных в результате проведения землеустройства).

Данные правовые противоречия в тексте материалов по обоснованию проекта необходимо устранить, как следует и учесть границы (или проекты границ) всех населенных пунктов, положения всех действующих на дату согласования Проекта генерального плана поселения (или его проекта) в целях корректировки границ зон преимущественно сельскохозяйственного использования относительно местоположения границ населенных пунктов, либо представить обосновывающие материалы, подтверждающие обязательность включения части земель населенных пунктов (и земель иных категорий) в границы ЗОНЫ.

Глава муниципального образования
Цвылёвское сельское поселение
Тихвинского муниципального района
Ленинградской области



A handwritten signature in blue ink, appearing to be "А.Е. Смирнов".

А.Е. Смирнов

МУНИЦИПАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ
ШУГОЗЕРСКОЕ СЕЛЬСКОЕ
ПОСЕЛЕНИЕ ТИХВИНСКОГО
МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА
ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

СОВЕТ ДЕПУТАТОВ

Ул. Советская, д. 43, п. Шугозеро, Тихвинский район,
Ленинградская область, 187530
Тел./факс (81367) 44-197

11.02.2021 № 10-19
01-08-2143/2020 22.12.2020
На № _____ от _____

Председателю комитета
градостроительной политики
Ленинградской области
Кулакову И.Я.

Посредством ФГИС ТП

Заключение о несогласии с проектом документа территориального планирования «Схема территориального планирования Ленинградской области в области промышленной политики и планирования использования земель сельскохозяйственного назначения»

Муниципальным образованием Шугозерское сельское поселение Тихвинского муниципального района Ленинградской области рассмотрен проект документа территориального планирования «Схема территориального планирования Ленинградской области в области промышленной политики и планирования использования земель сельскохозяйственного назначения» и материалы по его обоснованию (далее – Проект), размещенные в федеральной государственной информационной системе территориального планирования; карточка согласования проекта № 41000000020103010202012172; тип документа: Проекты документов территориального планирования субъектов Российской Федерации, подготовленных применительно к части территории.

По результатам рассмотрения муниципальным образованием Шугозерское сельское поселение Тихвинского муниципального района Ленинградской области принято решение о несогласии с Проектом по основаниям, предусмотренным частью 3 статьи 16 Градостроительного кодекса Российской Федерации: интересы населения муниципального образования при подготовке проекта не соблюдены – планируемые для размещения объекты регионального значения окажут негативное влияние на социально-экономическое развитие муниципального образования.

В целях сохранения в сельскохозяйственном производстве земельных ресурсов Проектом предусмотрено создание зон преимущественно сельскохозяйственного использования – объектов регионального значения и объектов сельскохозяйственного назначения регионального значения.

Обоснованием для принятия решения муниципальным образованием Шугозерское сельское поселение Тихвинского муниципального района Ленинградской области о несогласии с проектом документа территориального планирования Ленинградской области послужило наличие выявленных пере-

сечений границ планируемого для размещения объекта регионального значения «Зона преимущественно сельскохозяйственного использования Тихвинская» (далее – ЗОНА) с границами населенных пунктов Шугозерского сельского поселения.

Карта планируемого размещения объектов регионального значения подготовлена без учета границ населенных пунктов Шугозерского сельского поселения, информация о местоположении которых содержится в сведениях единого государственного реестра недвижимости и государственном фонде данных, полученных в результате проведения землеустройства.

В результате рассмотрения карты планируемого размещения объектов регионального значения с достаточной степенью достоверности устанавливается, что границы планируемого к размещению объекта регионального значения – «Зона преимущественно сельскохозяйственного использования Тихвинская» – пересекают границы населенных пунктов Шугозерского сельского поселения: Поречье, Мишуково, Шуйга, Погорелец, Шугозеро, Ульяница, Кузьминка, Бурмакино, Ивановское, Малая Палуя, Лепуя, Лизаново, Григино, Максово, Никульское, Верховье, Самара, Олешково, Макарьино, Андронниково, Кильмуя, Анхимово, Тимошино.

Приведенные наименования населенных пунктов не следует считать их исчерпывающим перечнем; границы планируемых к размещению объектов регионального значения могут пересекать отдельные малые массивы иных населенных пунктов, что не поддается детальному определению на этапе согласования проекта документа территориального планирования в растровом формате.

Согласно части 1 статьи 83 Земельного кодекса Российской Федерации землями населенных пунктов признаются земли, используемые и предназначенные для застройки и развития населенных пунктов.

На территориях населенных пунктов Шугозерского сельского поселения расположены объекты недвижимости, принадлежащие гражданам, физическим и юридическим лицам (в том числе органам государственной власти Ленинградской области, органам местного самоуправления) преимущественно на праве собственности: земельные участки, индивидуальные жилые дома, квартиры в многоквартирных домах, садовые дома, объекты обслуживания населения, объекты в областях коммунальной, транспортной и социальной инфраструктур. Сложившиеся территории жилой застройки в населенных пунктах предназначены преимущественно для постоянного проживания граждан.

Границы планируемого к размещению объекта регионального значения – «Зона преимущественно сельскохозяйственного использования Тихвинская» – пересекают земельные участки под действующими кладбищами.

Включение в границы ЗОНЫ земель населенных пунктов и земель иных категорий, неиспользуемых и ранее не использовавшихся в сельскохозяйственном производстве, противоречит заявленным в материалах по обоснованию Проекта целям по сохранению в сельскохозяйственном производстве земельных ресурсов.

Мероприятия по включению в границы ЗОНЫ земель иных категорий, то есть территориальное планирование на иных категориях земель, отличных от категории земель сельскохозяйственного назначения, противоречат наименованию представленного проекта документа территориального планирования.

В материалах по обоснованию в текстовой форме не обосновано местоположение границ планируемой ЗОНЫ; имеется лишь общее описание территорий, сколько-нибудь определяющее местоположение массивов (контуров) ЗОНЫ, о том, что «в зоны преимущественно сельскохозяйственного использования могут быть включены территории, используемые (и ранее использовавшиеся) в сельскохозяйственном производстве, объекты агропромышленного комплекса, иные территории, связанные с обслуживанием объектов агропромышленного комплекса, а также прилегающие территории». Из содержания Проекта и материалов по его обоснованию не устанавливается, к чему «прилегающих» и о каких «прилегающих территориях» и «иных территориях» идет речь, а также для какой цели такие прилегающие территории могут или обязаны быть включены в границы ЗОНЫ. Представленное описание, положенное в основу обоснования границ территорий ЗОНЫ в Проекте (в будущем - нормативного правового акта), устанавливает для правоприменителя необоснованно широкие пределы усмотрения или возможность необоснованного применения исключений из общих правил, дают представление о неопределенности. Это повлечет многочисленные жалобы и отдельные судебные разбирательства правообладателей недвижимости с органами власти, что, в конечном итоге, приведет к социальной напряженности.

Положение об исключительной возможности уточнения границ ЗОНЫ в схеме территориального планирования Ленинградской области после проведения инвентаризации земель сельскохозяйственного назначения некорректно, поскольку с учетом высокой степени реализации дорожной карты по внедрению целевой модели «Постановка на кадастровый учет земельных участков и объектов недвижимости» сведения о большинстве границ населенных пунктов и территориальных зон из общего количества таких объектов к настоящему моменту (на первый квартал 2021 года) органом регистрации прав внесены в единый государственный реестр недвижимости; данные сведения доступны разработчику для использования в работе по подготовке проектов документов территориального планирования Ленинградской области.

Из содержания Проекта и материалов по его обоснованию не следует, устанавливается ли специальный регламент (режим) использования земель в границах ЗОНЫ. Не определены также и последствия, которые могут наступить для правообладателей объектов недвижимости, расположенных в пределах границ ЗОНЫ.

Так, пункт 1 части 1 статьи 56.3 Земельного кодекса предусматривает условие изъятия земельных участков для (в том числе) государственных нужд в целях строительства, реконструкции (в том числе) объектов регионального значения, когда указанные объекты предусмотрены утвержденными

документами территориального планирования (в том числе регионального уровня). Проектом предусмотрено размещение ЗОНЫ в пределах территорий сложившейся жилой застройки в населенных пунктах. Материалы по обоснованию неоднозначно раскрывают семантическое значение ЗОНЫ, в частности, материалы по обоснованию отражают, что планируемая ЗОНА сама по себе есть объект регионального значения и объект сельскохозяйственного назначения регионального значения; в этой связи возникает неясность, планируются ли к строительству в ЗОНЕ объекты капитального строительства сельскохозяйственного назначения и возникает ли в связи с этим планированием государственная нужда, влекущая последующую необходимость изъятия земельных участков граждан, физических и юридических лиц, в том числе принадлежащих органам местного самоуправления и органам государственной власти Ленинградской области?

Будут ли обязаны правообладатели земельных участков, занятых жилыми домами и расположенных в границах населенных пунктов, массивы которых расположены в пределах границ ЗОНЫ, использовать свои земельные участки преимущественно для рыбоводства или сбора и первичной переработки дикоросов и лекарственных трав?

При таких обстоятельствах, реализация положения о территориальном планировании Проекта может привести к невозможности обеспечения эксплуатации объектов жилой застройки граждан, объектов местного значения поселений и муниципального района, иных объектов в границах территорий населенных пунктов, вошедших, в границы ЗОНЫ. Данный вывод неизбежно возникает в условиях отсутствия полноценной дефиниции ЗОНЫ, что не обеспечивает возможности выяснить содержание понятия через предлагаемый контекст.

Таким образом, мероприятия по размещению планируемого объекта регионального значения – зоны преимущественно сельскохозяйственного использования Тихвинская – в Шугозерском сельском поселении вступают в объективные противоречия с назначением земель населенных пунктов, интересами граждан и хозяйствующих субъектов: принятие уполномоченным органом решения о создании такой зоны в представленных границах приведет к нерациональному использованию земель, невозможности осуществления градостроительной и иной хозяйственной деятельности в населенных пунктах, что с неизбежностью повлечет замедление социально-экономического развития муниципального образования в целом.

Поскольку материалы по обоснованию Проекта не содержат информации о допустимости корректировки границ планируемой к размещению ЗОНЫ в определенных случаях или об ориентировочном местоположении границ ЗОНЫ на карте и обязанности применения погрешности в картографическом описании границ объекта, постольку настоящее решение о несогласии с Проектом направлено на защиту прав населения Шугозерского сельского поселения до момента устранения пересечений планируемого к размещению объекта регионального значения с границами населенных пунк-

тов и несельскохозяйственных функциональных зон, что также повлечет изменение площади ЗОНЫ.

Дополнительно обращаем внимание, что в материалах по обоснованию Проекта содержатся сведения о необходимости уточнения границ зон преимущественно сельскохозяйственного использования путем исключения из них территорий населенных пунктов с учетом генеральных планов муниципальных образований Ленинградской области, согласованных и утвержденных в установленном порядке Правительством Ленинградской области.

Данная формулировка юридически некорректна отчасти в том, что порядок согласования генеральных планов муниципальных образований не установлен Правительством Ленинградской области. В соответствии с действующим законодательством в области градостроительной деятельности согласованию подлежат проекты документов территориального планирования, то есть проекты генеральных планов. Однако и в этом случае вразрез приведенному утверждению разработчика Проекта обращает на себя внимание факт неуточнения самим же разработчиком границ зоны преимущественно сельскохозяйственного использования путем исключения из ее территории массивов населенных пунктов в Шугозерском сельском поселении, проект генерального плана которого согласован в установленном законом порядке с уполномоченным органом субъекта Российской Федерации.

Кроме того, действующее федеральное и областное законодательство не устанавливает приоритет генеральных планов, «согласованных и утвержденных в установленном порядке Правительством Ленинградской области», перед генеральными планами, утвержденными в установленном Градостроительном кодексе порядке до 1 января 2015 года, но из содержания поданного текста материалов по обоснованию Проекта и карты планируемого размещения объектов регионального значения Проекта (где с пересечениями, проигнорировав обязательность учета местоположения границ населенных пунктов и несельскохозяйственных и непромышленных функциональных зон, разработчик отразил границы зон преимущественно сельскохозяйственного использования), усматривается дискриминация муниципальных правовых актов – документов территориального планирования муниципальных образований, утвержденных до вступления в силу областного закона от 7 июля 2014 года № 45-оз.

Также законодательство не устанавливает приоритет порядка установления местоположения границ населенных пунктов посредством принятия генеральных планов перед иными порядками установления границ населенных пунктов, действовавшими до вступления в силу Градостроительного кодекса (например, посредством принятия государственных правовых актов о передаче земель в ведение исполкомов, сельсоветов или волостей и об установлении черт населенных пунктов, которые до настоящего времени являются действующими документами и содержатся в государственном фонде данных, полученных в результате проведения землеустройства).

Данные правовые противоречия в тексте материалов по обоснованию проекта необходимо устранить, как следует и учесть границы всех населен-

ных пунктов, положения всех действующих на дату согласования Проекта генерального плана поселения в целях корректировки границ зон преимущественно сельскохозяйственного использования относительно местоположения границ населенных пунктов, либо представить обосновывающие материалы, подтверждающие обязательность включения части земель населенных пунктов (и земель иных категорий) в границы ЗОНЫ.

Глава Шугозерского сельского поселения

Александр Р.П. Чекенюк Р.П. Чекенюк



Катышевский Юрий Владимирович, (813-67) 72-920
Кузнецова Оксана Валерьевна (813-67) 44-072

ГЛАВА
НИКОЛЬСКОГО
ГОРОДСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ
ТОСНЕНСКОГО РАЙОНА
ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

Зелёная ул., д.32, г.Никольское,
Тосненский район, Ленинградская область, 18702
Тел./факс (81361) 54-532, (81361) 52-309,

Председателю комитета
градостроительной политики
Ленинградской области
И.Я. Кулакову

пл. Ломоносова, д. 1, подъезд 5,
г. Санкт-Петербург, 191023

22.01.2021 № 35/04-01-01

На № _____ от _____

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

о согласии (несогласии) с проектом
схемы территориального планирования Ленинградской области
в области промышленной политики и планирования использования
земель сельскохозяйственного назначения

В соответствии с частью 3 статьи 16 Градостроительного кодекса Российской Федерации органами местного самоуправления Никольского городского поселения Тосненского района Ленинградской области рассмотрен проект схемы территориального планирования Ленинградской области в области промышленной политики и планирования использования земель сельскохозяйственного назначения (карточка согласования во ФГИС ТП № 41000000020103010202012172) и материалы по его обоснованию.

По результатам рассмотрения, в соответствии с частью 6 статьи 16 Градостроительного кодекса Российской Федерации, принято решение о **несогласии** с проектом схемы территориального планирования Ленинградской области в области промышленной политики и планирования использования земель сельскохозяйственного назначения, в связи с размещением объекта по обработке отходов производства и потребления (сортировка, разборка, очистка), который может оказать негативное воздействие на окружающую среду.

Глава поселения



И.П. Белов

Исп. Вишневецкий Р.Н.
Тел. 8 (81361) 52 078