

25. Вопросы о градостроительных регламентах в отношении (1) земель, покрытых поверхностными водами, и (2) земельных участков, покрытых поверхностными водами

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации (далее – ГрК РФ) определяет, что градостроительные регламенты:

- 1) устанавливаются применительно не ко всем категориям земель;
- 2) распространяются не на все земельные участки (в случаях, когда градостроительные регламенты установлены применительно к соответствующим территориальным зонам в составе соответствующих категорий земель).

2. В соответствии с частью 6 статьи 36 ГрК РФ не устанавливаются градостроительные регламенты для следующих категорий земель, земель в составе категорий земель;

- земель лесного фонда;
- земель, покрытых поверхностными водами, - земель водного фонда, покрытых поверхностными водами¹;
- земель запаса;
- земель особо охраняемых природных территорий (за исключением земель лечебно-оздоровительных местностей и курортов);
- сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения.

Кроме того, градостроительные регламенты не устанавливаются для земельных участков, расположенных в границах особых экономических зон.

3. В соответствии с Водным кодексом Российской Федерации земельные участки, покрытые поверхностными водами, могут располагаться в составе различных категорий земель – как тех, в отношении которых градостроительные регламенты не устанавливаются (например, в составе земель водного фонда, покрытых поверхностными водами), так и тех, в отношении которых градостроительные регламенты устанавливаются (например, в составе земель населённых пунктов).

4. В случае, когда градостроительные регламенты установлены (устанавливаются применительно к соответствующим категориям земель), то может возникнуть «развилка» на два вида случаев:

- 1) случай с теми земельными участками, которые покрыты поверхностными водами и располагаются вне границ территорий общего пользования, то есть, находятся в собственности частных лиц: градостроительные регламенты и устанавливаются (применительно к соответствующим территориальным зонам), и распространяются на указанные земельные участки;

¹ Согласно статье 102 Земельного кодекса Российской Федерации «земли, покрытые поверхностными водами» входят в состав земель водного фонда.

2) случай с теми земельными участками, которые покрыты поверхностными водами и располагаются в границах территорий общего пользования, то есть, находятся в публичной собственности (муниципальной, либо государственной): градостроительные регламенты хотя и устанавливаются (применительно к соответствующим территориальным зонам), но не распространяются на указанные земельные участки (в силу их расположения в границах территорий общего пользования – см. пункт 2 части 4 статьи 36 ГрК РФ).

Изложенные выше положения для наглядности представлены в виде таблицы.

Таблица

Градостроительные регламенты в отношении (1) земель, покрытых поверхностными водами, и (2) земельных участков, покрытых поверхностными водами

Земли - категории земель, земельные участки (ЗУ)	Градостр. регламенты не устанавливаются	Градостр. регламенты устанавливаются (применительно к соответствующим территориальным зонам)	
		ГР устанавливаются и распространяются	ГР устанавливаются, но не распространяются
1. Земли, покрытые поверхностными водами (земли водного фонда)			
В том числе ЗУ ППВ в составе земель ППВ			
2. ЗУ ППВ в составе иных категорий земель (кроме категорий земель, а также земель в составе категорий земель, определённых частью 6 статьи 36 ГрК РФ) и вне границ особых экономических зон			
2.1. ЗУ ППВ вне состава территорий общего пользования			
2.2. ЗУ ППВ в составе территорий общего пользования			