

10. Вопрос: каким образом органы власти могут контролировать образование земельных участков в соответствии с ч.4 ст.41 Градостроительного кодекса РФ? (вопрос задан специалистами Комитета архитектуры Администрации Ленинградской области)

См. вопрос 1 (Могут ли физические и юридические лица являться заказчиками документации по планировке территории и осуществлять подготовку проектов планировки территорий за свой счет без проведения конкурсных процедур? (вопрос задан специалистами Комитета архитектуры Администрации Ленинградской области).

Необходимо добавить, что контроль со стороны власти – это, прежде всего, упорядочение планировочной организации территории, это улично-дорожная сеть на территории, занятой земельными участками, в том числе находящимися в частной собственности, - на территории, где правообладатели формально не обязаны осуществлять планировку территории: это функция публичной власти. Значит, публичная власть должна обеспечить формирование улично-дорожной сети, посредством чего предотвращается «хаос». Как это должно делаться? Вот общая схема:

- генеральный план и документация по планировке территории определяют границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства (в данном случае - улиц), а также красные линии улиц;

- красные линии являются основанием для принятия решений о резервировании и изъятии недвижимости для государственных и муниципальных нужд – для прокладки улиц на «занятых», застроенных территориях.

Таким образом, при грамотной градостроительной политике частные лица, которые не обязаны делать документацию по планировке территории, будут поставлены в определённые рамки, которые определяются публичной властью. Иными словами, объединять и разделять земельные участки частные лица будут не хаотично, а по правилам, публичной властью установленным.

Как орган власти может влиять на развитие ситуации и как правообладатель земельного участка может осуществлять его планировочную организацию?

Здесь необходимо рассмотреть «развилку» - расхождение рассматриваемого случая на два направления: 1) намерения правообладателя земельного участка

соответствуют планам власти относительно развития соответствующей территории; 2) намерения правообладателя земельного участка противоречат планам власти относительно развития соответствующей территории.