

**13. Вопрос: законно ли формирование земельного участка для строительства путём утверждения схемы расположения участка на кадастровом плане территории без проекта планировки, проекта межевания, или акта выбора? (вопрос задан специалистами Комитета архитектуры Администрации Ленинградской области)**

Ответ: с формальной точки зрения ныне действуют два института:

1) институт документации по планировке территории, посредством которого обеспечивается системная организация территории (см. выше), - институт, определённый Градостроительным кодексом Российской Федерации;

2) институт «предварительного согласования мест размещения объектов строительства», определённый Земельным кодексом Российской Федерации, - институт, который не предусматривает системной организации территории, а в определённых случаях – способствует хаотической застройке городов.

Факт существования двух институтов – это факт наличия двух конфликтных процедур в федеральных законах. Законодатели на федеральном уровне, сознавая неприемлемость такого положения дел, планируют внести исправления в Земельный кодекс РФ путём фактического упразднения института «предварительного согласования мест размещения объектов строительства» (за исключением строго оговоренных случаев). Существует принятый 29 июня 2007 г. в первом чтении, проект федерального закона № 432575-4 "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в связи с принятием Градостроительного кодекса Российской Федерации", а также планы относительно принятия этого законопроекта в ближайшее время.

Таким образом, с учётом всего сказанного по данному вопросу, можно резюмировать так:

- если органы власти не намерены блокировать нормальное развитие города, то они будут использовать институт документации по планировке территории;

- если органы власти безразличны к судьбе города и его нормальному системному развитию, то они формально ещё имеют право использовать институт «предварительного согласования мест размещения объектов строительства» (формируя земельные участки для строительства путём утверждения схемы

расположения участка на кадастровом плане территории без проекта планировки, проекта межевания).