

29.2. Являются ли действия по зонированию территорий, осуществляемому в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 15.04.1998 г. № 66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» (далее - № 66-ФЗ) действиями, регулируемые законодательством о градостроительной деятельности в соответствии со статьей 4 Градостроительного кодекса Российской Федерации?

Согласно части 2 статьи 12 № 66-ФЗ, «в схемах зонирования территорий для размещения садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений должны содержаться сведения о местах нахождения, площадях и целевом назначении земельных участков, разрешённом использовании земельных участков, а также сведения о правах, на которых земельные участки в конкретной зоне допускается предоставлять гражданам. Указанная схема служит основой для определения объемов строительства подъездных автомобильных дорог, объектов электроснабжения, связи, а также для развития общественного транспорта, торговли, медицинского и бытового обслуживания населения».

Ответ на поставленный вопрос определяется следующими положениями.

1. «Территория для размещения садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений» – это суть земельный участок для «предоставления гражданам», поскольку предоставляться может только земельный участок. Кроме того, такой земельный участок – это большой земельный участок для разделения на несколько земельных участков для нескольких граждан.

2. Способом такого разделения является то, что в терминологии № 66-ФЗ называется «схемой зонирования территорий для размещения садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений».

3. № 66-ФЗ является специальным федеральным законом по отношению к ГрК РФ только в части, относящейся к «территориям для

размещения садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений», то есть, к земельным участкам большой площади, предназначенным для разделения на несколько земельных участков для предоставления нескольким гражданам.

Поэтому в указанной части осуществляются действия по зонированию территорий (фактически больших земельных участков) для размещения садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений, а такое зонирование больших земельных участков осуществляется посредством подготовки «схем зонирования территорий для размещения садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений».

Указанные действия регулируются № 66-ФЗ как более специальным законом применительно только к указанному случаю.

4. Действия «по зонированию территорий для размещения садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений (земельных участков)» должны выполняться с учётом градостроительного законодательства (применительно к «схеме зонирования территорий для размещения садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений – земельных участков») в отношении следующего:

1) территории – земельные участки для размещения садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений определяются в соответствии с документами территориального планирования;

2) правовой режим (сама возможность образования «территории» - земельного участка) определяется правилами землепользования и застройки (ПЗЗ);

3) подготовка документации по планировке территории, посредством которой определяются (в соответствии с ДТП и ПЗЗ) внешние границы больших земельных участков – «территорий» для предоставления гражданам.

Таким образом, в рассмотренном случае сами по себе действия по «зонированию территорий» (больших земельных участков) не являются действиями, непосредственно регулируемым законодательством о

градостроительной деятельности, поскольку эти действия регулируются специальным законом - № 66-ФЗ. Однако, указанные действия должны осуществляться с соблюдением градостроительного законодательства.