

29.3. Могут ли быть отнесены указанные в статье 12 № 66-ФЗ схемы зонирования территорий для размещения садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений к документам территориального планирования или документами градостроительного зонирования, предусмотренным ГрК РФ?

В рамках ответа на поставленный вопрос и с учётом ответа на вопрос 2, следует уяснить правовую природу зонирования территорий для размещения садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений. Для этого следует рассмотреть следующую логическую цепочку.

1. Действия по зонированию территорий (больших земельных участков) для размещения садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений являются действиями, регулируемые непосредственно № 66-ФЗ, но в контексте норм ГрК РФ.

2. Логика порядка регулирования указанных действий:

1) генеральный план (функциональное зонирование) – определение функциональных зон как возможности образования «территорий (больших земельных участков) для размещения садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений»;

2) правила землепользования и застройки (далее - ПЗЗ): - установление с учётом генерального плана территориальных зон с градостроительными регламентами, позволяющими образовывать и использовать земельные участки в составе «территорий для размещения садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений»;

3) выделение посредством документации по планировке территории внешних границ большого земельного участка – «территории для размещения садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений»;

4) подготовка «схем зонирования территорий для размещения садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений», которые с технологической точки зрения аналогичны проектам межевания

территории – проектам, посредством которых производится разделение больших земельных участков на несколько земельных участков меньшего размера.

3. Таким образом, «схемы зонирования территорий для размещения садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений» (схемы, которые регламентируются № 66-ФЗ) с правовой точки зрения не являются документами территориального планирования и не являются документами градостроительного зонирования - ПЗЗ.

Однако, при подготовке «схем зонирования территорий для размещения садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений» используются те же технологии, что и технологии, используемые при подготовке документации по планировке территории.