



**МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
(МИНЭКОНОМРАЗВИТИЯ РОССИИ)**

ул. 1-я Тверская-Ямская, д. 1,3, Москва,
ГСП-3, А-47, 125993
Тел. (495) 694-03-53, Факс (499) 251-69-65
E-mail: mineconom@economy.gov.ru
<http://www.economy.gov.ru>

07.11.2014 № 05-023-8515

На № _____ от _____

О разъяснении законодательства
На письмо от 8 октября 2014 г.
вх. № 14348-ОГ

Архипову А.В.

392000, Тамбовская область,
г. Тамбов, ул. Октябрьская,
д. 8, кв. 57

Уважаемый Александр Валентинович!

Департамент недвижимости Минэкономразвития России рассмотрел Ваше обращение о разъяснении законодательства и в части своей компетенции сообщает следующее.

Исходя из обращения речь идет о земельном участке с разрешенным использованием «для строительства торгово-развлекательного центра», расположенном в рекреационной зоне, отнесенной к зеленым насаждениям общего пользования в границах водоохранной зоны реки.

Согласно пункту 2 статьи 7 Земельного кодекса Российской Федерации земельные участки используются в соответствии с установленным для них целевым назначением. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий, общие принципы и порядок проведения которого устанавливаются федеральными законами и требованиями специальных федеральных законов.

Состав земель населенных пунктов установлен пунктом 1 статьи 85 Земельного кодекса Российской Федерации. Так, в состав земель населенных пунктов могут входить земельные участки, отнесенные в соответствии с градостроительными регламентами к следующим территориальным зонам: жилым,

общественно-деловым, производственным, инженерных и транспортных инфраструктур, рекреационным, сельскохозяйственного использования, специального назначения, военных объектов, иным территориальным зонам.

Разрешенное использование земельных участков определяется в правилах землепользования и застройки, а именно в градостроительном регламенте, являющемся составной частью правил землепользования и застройки.

На основании пункта 6 статьи 85 Земельного кодекса Российской Федерации размещение административных и офисных зданий, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры, искусства, религии и иных предназначенных для общественного использования объектов должно осуществляться на земельных участках в границах населенных пунктов в составе общественно-деловых зон.

Земельные участки, занятые городскими лесами, скверами, парками, городскими садами, прудами, озерами, водохранилищами, используются в составе рекреационных зон (пункт 9 статьи 85 Земельного кодекса Российской Федерации).

В пределах границ населенных пунктов могут выделяться зоны особо охраняемых территорий, в которые включаются земельные участки, имеющие особое природоохранное, научное, историко-культурное, эстетическое, рекреационное, оздоровительное и иное особо ценное значение (пункт 10 статьи 85 Земельного кодекса Российской Федерации).

Земельные участки, включенные в состав зон особо охраняемых территорий, используются в соответствии с требованиями, установленными статьями 94 - 100 Земельного кодекса Российской Федерации для категории земель особо охраняемых территорий.

Кроме того, согласно статье 65 Водного кодекса Российской Федерации в границах водоохранных зон устанавливается специальный режим осуществления хозяйственной и иной деятельности в целях предотвращения загрязнения, засорения, заиления водных объектов и истощения их вод, а также сохранения среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира.

В частности в границах водоохранных зон запрещаются:

- использование сточных вод для удобрения почв;
- размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов захоронения радиоактивных отходов;
- осуществление авиационных мер по борьбе с вредителями и болезнями растений;
- движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие.

Границы территориальных зон должны отвечать требованиям принадлежности каждого земельного участка только к одной зоне. Правилами землепользования и застройки устанавливается градостроительный регламент для каждой территориальной зоны индивидуально, с учетом особенностей ее расположения и развития, а также возможности территориального сочетания различных видов использования земельных участков (жилого, общественно-делового, производственного, рекреационного и иных видов использования земельных участков).

Для земельных участков, расположенных в границах одной территориальной зоны, устанавливается единый градостроительный регламент. Градостроительный регламент территориальной зоны определяет основу правового режима земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе застройки и последующей эксплуатации зданий, строений, сооружений.

Таким образом, строительство торгово-развлекательного центра в рекреационной зоне, отнесенной к зеленым насаждениям общего пользования в границах водоохранной зоны реки, не допускается.

Заместитель директора
Департамента недвижимости

М.В. Бочаров