

УДК/UDC 349.41

Эстоппель зонирования как механизм защиты правообладателей земельных участков при изменении градостроительной документации

Хмельков Никита Владимирович

студент магистратуры юридического факультета

Кубанский государственный аграрный университет им. И. Т. Трубилина

г. Краснодар, Россия

e-mail: nik2557542@gmail.com

Аннотация

Существует отечественная судебная практика, которая, вторя практике Европейского суда по правам человека с его доктриной «поля усмотрения», устанавливает, что в таких сложных сферах, как градостроительство и городское планирование, публичная власть обладает большей степенью дискреции (свободы усмотрения), чем при регулировании исключительно гражданских прав. Возмещение убытков при изменении градостроительной документации является одним из инструментов, которые обеспечивают защиту правообладателей земельных участков при корректировке градостроительной документации, однако не всегда позволяет эффективно защитить права собственников. В настоящей статье рассматриваются возможность и перспективы введения в правовую систему Российской Федерации института эстоппеля зонирования в публичном праве. Подробным образом раскрыты условия, которые необходимо соблюсти для реализации данного принципа при обращении за судебной защитой.

Ключевые слова: эстоппель зонирования, земельный участок, градостроительный план, правила землепользования и застройки.

Estoppel zoning as a mechanism for the protection of land owners when changing urban planning documentation

Khmelkov Nikita Vladimirovich

student in the master's programme of the Faculty of Law

Kuban State Agrarian University

Krasnodar, Russia

e-mail: nik2557542@gmail.com

Abstract

There is domestic jurisprudence, which, echoing the practice of the European Court of Human Rights with its theory of "margin of appreciation establishes that in such complex areas as urban planning and urban planning, the public authority has a greater degree of discretion (discretion) than when regulating exclusively civil rights. Compensation for losses in case of changes in urban planning documentation is one of the tools that ensure the protection of the owners of land plots when adjusting urban planning documentation, but it does not always allow to effectively protect the rights of owners. In this article, the author examines the possibility and prospects of introducing the institute of estoppel zoning in public law into the legal system of the Russian Federation. The conditions that must be met to implement this principle when applying for judicial protection are disclosed in detail.

Key words: estoppel zoning, town planning plan, land use and development rules.

В США, на родине института правил землепользования и застройки (далее - ППЗ), градостроительного зонирования, в качестве своеобразной альтернативы взысканию убытков при корректировке градостроительной документации широко применяется институт, получивший название эстопель зонирования.

Сущность указанного института предполагает, что правообладатель земельного участка - застройщик, добросовестно полагающийся на существующее зонирование территории, выданное разрешение на строительство и иную градостроительную документацию, должен чувствовать

себя защищенным при изменении этой самой документации, обладая возможностью реализовать принадлежащие ему права [1].

Необходимым и достаточным условием реализации данной доктрины является добросовестность застройщика. Например, если застройщик знает о том, что планируется внесение изменений в ППЗ, в результате которых его строительный проект не может быть реализован, но не участвует в публичных процедурах (в частности, в процедурах публичных слушаний), не возражает против принятия проекта, то применение доктрины эстоппеля зонирования становится для такого застройщика недоступным.

Кроме того, если застройщик в принципе ненадлежащим образом использует земельный участок, в нарушение ППЗ (в т. ч. вида разрешенного использования), то данный земельный участок подлежит принудительному изъятию по требованию компетентных органов государственной власти [2].

Если застройщик хочет защищать свои права с помощью данной доктрины, то необходимо вычленить такое необходимое условие ее применения, как действие или бездействие правительства, которое может происходить в различных формах. Например, в форме корректировки градостроительной документации, которая не позволит использовать земельный участок в соответствии с ранее наличествующими планами застройщика.

Или, например, бездействие выразится в виде невозможности публичной власти обнаружить свою ошибку уже на стадии подготовки документации и сообщить об этом застройщику. Представим себе ситуацию, когда публичная власть на основании существующего Генерального плана и ППЗ утвердила проект планировки, который, как потом выяснилось, противоречит существующему зонированию. Применяя доктрину эстоппеля зонирования, застройщик мог бы продолжить освоение принадлежащей ему территории в соответствии с этим самым проектом планировки, несмотря на то, что он фактически противоречит Генеральному плану.

Третий интересный случай действия или бездействия со стороны правительства - это гарантирование чиновниками того, что необходимая документация будет принята и не будет отменена. Представим себе ситуацию, когда на уровне субъекта Российской Федерации - Краснодарского края или г. Краснодара - местные представители публичной власти дают гарантии того, что градостроительная документация не требует согласования с федеральным министерством, отвечающим за охрану объектов культурного наследия. В последующем оказывается, что данное согласование требуется, и обнаружится позиция министерства по этому вопросу. В таком случае, когда застройщик добросовестно полагался на некие гарантии со стороны публичной власти, доктрина эстоппель зонирования должна быть для него доступной.

Еще одним условием применения данной доктрины является наличие обоснованного доверия. Так, ожидания застройщика того, что градостроительная документация не будет своевольно изменена органами государственной власти, должны быть чем-то подкреплены, обоснованы. Например, определенными инвестициями в проект, закупкой материалов, осуществлением подготовительных работ.

Таким образом, считаем, что в отечественное законодательство необходимо включить институт эстоппель зонирования, поскольку в Российской Федерации он найдет широкое применение. Необходимым будет являться включение в Земельный кодекс Российской Федерации положений, устанавливающих для применения эстоппеля зонирования:

- 1) условия добросовестности застройщика,
- 2) виды действия или бездействия органов публичной власти,
- 3) возможность применения такого заверения об обстоятельствах в качестве гарантии обоснованного доверия.

Список литературы

1. Гринь Е. А. Некоторые вопросы правового регулирования изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд // Научные проблемы гуманитарных исследований. 2011. № 7. С. 205–216.

2. Гринь Е. А. Принудительное изъятие земельного участка вследствие его ненадлежащего использования. // Власть Закона. 2013. № 1 (13). С. 66–75.

Список литературы

1. Grin E. A. Some issues of legal regulation of seizure of land plots for state or municipal needs // Scientific problems of humanitarian research. 2011. No. 7. Pp. 205-216.

2. Grin E. A. Forced withdrawal of a land plot due to its improper use. // The rule of law. 2013. No. 1 (13). Pp. 66-75

УДК/UDC 343.98

О совершенствовании правового статуса и правовой защиты лиц, оказывающих содействие оперативно-розыскным органам

Яковец Евгений Николаевич

доктор юридических наук, профессор, заслуженный юрист Российской Федерации,
ведущий научный сотрудник

Центр исследования проблем российского права «Эквитас»,

г. Москва, Россия

e-mail: koshka997@mail.ru

SPIN-код: 8190-5220

AuthorID: 524115

Аннотация

В данной статье рассматриваются проблемы, связанные с совершенствованием правового статуса лиц, которые оказывают содействие оперативно-розыскным органам, и анализируется состояние их правовой защиты. Констатируется декларативное содержание многих положений оперативно-розыскного законодательства, определяющих правовой статус конфиденентов. Как известно, в Законе отсутствует стройная система норм, регламентирующих права и обязанности последних. Это не позволяет урегулировать все стороны правоотношений, возникающих между конфиденентами и оперативно-розыскными органами. Для цивилизованного правового государства это недопустимо. Использование спецслужбами и полицией негласной помощи граждан должно быть чётко определено на законодательном уровне. В особой мере это касается положений, связанных с обеспечением безопасности последних в ситуациях, когда, во-первых, расшифрованные конфидененты вынуждены давать официальные показания в ходе следствия; во-вторых, когда они вовлекаются в уголовный процесс как соучастники преступной деятельности освещаемых ими лиц. Для формирования превентивных мер, связанных с защитой конфиденентов, российскому законодателю крайне важно обратить внимание на имеющийся зарубежный опыт правового регулирования борьбы с организованной преступностью.

Ключевые слова: оперативно-розыскная деятельность; конфидененты; правовой статус; содействие; сотрудничество; контракт; социальная и правовая защита; государственная защита; мнимое соучастие.