

**В комиссию по подготовке проекта
Единого документа территориального
планирования и градостроительного
зонирования муниципального
образования «Город Саратов»**

Заявитель:

Детков Владимир Викторович,

ЗАЯВЛЕНИЕ

В рамках проведения общественных обсуждений по проекту Единого документа территориального планирования и градостроительного зонирования муниципального образования «Город Саратов» прошу учесть следующее предложение:

Я, Детков Владимир Викторович, являюсь собственником земельного участка с кадастровым номером 64:48:010113:186 площадью 560 кв.м., расположенного по адресу: г. Саратов, ул. Вешняя, уч. № 34 (право собственности подтверждается выпиской из ЕГРН).

В соответствии с картой НСПД мой земельный участок с кадастровым номером 64:48:010113:186 площадью 560 кв.м. расположен в границах территориальной зоны Ж-4 (зона застройки индивидуальными домами).

Земельный участок с кадастровым номером 64:48:010113:186 был поставлен на кадастровый учет 29.09.2003 году и с 2003 году его фактические границы никогда не менялись, то есть 15 лет и более используется для индивидуального жилого дома. Согласно выписке из ЕГРН видно, что изначальным владельцем были зарегистрированы право собственности 22.08.2005 году.

Кроме того, на сайте Гугл планет (<https://earth.google.com>) так же показаны фактические границы моего участка (расположение забора), которые на сегодняшний день не изменены, в подтверждение прилагаю скриншот от июля 2007 года.

После замера геодезистом моего участка выяснилось, что фактическая площадь составляет 901 кв.м. и часть хозяйственного блока и навеса расположены за кадастровыми границами моего участка, но в фактических границах участка.

Согласно статьям 39.28 и 39.29 ЗК РФ я могу в рамках перераспределения выкупить не оформленную площадь земли. Однако, из-за того, что образуемый земельный участок расположен в двух территориальных зонах (Ж-4 и территории общего пользования), я не могу воспользоваться вышеуказанными статьями Земельного кодекса РФ и оформить границы своего участка.

При этом граница ТОП, нанесенная на карту градостроительного зонирования, не соответствует сложившейся линии застройки и необоснованно «врезается» в мой участок, лишая меня права на использование территории.

*64-294-ЕД
13.04.2026*

Так, из положений статьи 1 ГрК РФ следует, что территориальное планирование - это планирование развития территорий, в том числе для установления функциональных зон, определения планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения. Функциональные зоны - зоны, для которых документами территориального планирования определены границы и функциональное назначение.

Частью 1 статьи 9 ГрК РФ определено, что территориальное планирование направлено на определение в документах территориального планирования назначения территорий исходя из совокупности социальных, экономических, экологических и иных факторов в целях обеспечения устойчивого развития территорий, развития инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, обеспечения учета интересов граждан и их объединений, Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований.

Согласно части 3 названной нормы, документы территориального планирования являются обязательными для органов государственной власти, органов местного самоуправления при принятии ими решений и реализации таких решений.

В силу положений части 1 статьи 18 ГрК РФ документами территориального планирования муниципальных образований являются схемы территориального планирования муниципальных районов; генеральные планы поселений; генеральные планы городских округов.

В соответствии с пунктами 4 и 3 статьи 23 ГрК РФ, генеральные планы городских округов включают в себя карту функциональных зон поселения или городского округа.

Генеральные планы городских округов утверждаются на срок не менее чем двадцать лет (часть 11 статьи 9 ГрК РФ).

Анализируя вышеприведенные нормы права, считаю, что генеральный план муниципального образования, как документ территориального планирования, утверждаемый на значительный период времени, определяет назначение территорий для обеспечения их устойчивого развития.

Обоснование необходимости внесения изменений:

1. Устранение ошибки и приведение границ в соответствие с фактическим землепользованием.

Существующее на сегодняшний день отображение границы ТОП не соответствует фактически сложившимся границам земельного участка, что подтверждается схемой расположения земельного участка.

2. Возможность реализации права на перераспределение земельного участка.

В соответствии с действующим законодательством, перераспределение земельного участка, находящегося в частной собственности, и земель (или земельных участков), находящихся в государственной или муниципальной собственности, допускается в целях приведения границ в соответствие с фактическим землепользованием. Однако в настоящее время это невозможно сделать из-за некорректно установленной границы ТОП.

3. Согласно пункту 12 ст. 1 ГрК РФ территории общего пользования - территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, береговые полосы водных объектов общего пользования, скверы, бульвары. Однако, земельный участок с кад. № 64:48:010113:186 огорожен, фактическая площадь его 901 кв.м. и пользуется только заявителем. Соответственно, участок никак не может использоваться неограниченным кругом лиц.

4. Баланс публичных и частных интересов.

Верховный Суд Российской Федерации в Постановлении Пленума от 28.06.2022 N 21 "О некоторых вопросах применения судами положений главы 22 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации и главы 24 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации" разъяснил, что из принципов приоритета прав и свобод человека и гражданина, недопустимости злоупотребления правами (части 1 и 3 статьи 17 и статья 18 Конституции Российской Федерации) следует, что органам публичной власти, их должностным лицам запрещается обременять физических или юридических лиц обязанностями, отказывать в предоставлении им какого-либо права лишь с целью удовлетворения формальных требований, если соответствующее решение, действие может быть принято, совершено без их соблюдения, за исключением случаев, прямо предусмотренных законом. В связи с этим судам необходимо проверять, исполнена ли органом или лицом, наделенным публичными полномочиями, при принятии оспариваемого решения, совершении действия (бездействии) обязанность по полной и всесторонней оценке фактических обстоятельств, поддержанию доверия граждан и их объединений к закону и действиям государства, учету требований соразмерности (пропорциональности) (абзацы четвертый и пятый пункта 17).

Таким образом, считаю, оставление моего земельного участка в двух территориальных зонах и не возможности воспользоваться перераспределением земельного участка для его полного оформления, будет нарушать вышеуказанный Пленум.

5. Согласно Постановления Правительства Саратовской области от 25.12.2017 N 679-П "Об утверждении региональных нормативов градостроительного проектирования Саратовской области" расчетная ширина проезжей части около исследуемого земельного участка определена на основании таблицы 1.1.1.2.

Ширина полосы движения для улиц в зонах жилой застройки составляет 3-3,5 м., ширина пешеходной части тротуара составляет 2 м. Итого, ширина полосы движения для улиц в зонах жилой застройки и ширина пешеходной части тротуара составляет 8-9 м.

Согласно геометрическим замерам (что подтверждается схемой участка), ширина земель общего пользования напротив образуемого земельного участка, площадью 901 кв.м, расположенный по адресу: г. Саратов, ул. Вешняя, уч. № 34, составит 10,03 п.м. и 37,8 п.м.

Данные расстояния больше нормативных, следовательно, образуемый земельный участок, площадью 901 кв.м, расположенный по адресу: г. Саратов, ул. Вешняя, уч. № 34, требования расчётных параметров улиц и дорог города Саратова не нарушает, установленную нормативную ширину проезжей и пешеходных частей не уменьшает, и на основании данного факта, не будет нарушать сложившиеся территории общего пользования.

7. Согласно действующим ПЗЗ, минимальная площадь земельного участка, расположенного в территориальной зоне Ж-4 600 кв.м. Для приведения в соответствие с данным нормативом я и хочу воспользоваться перераспределением земельного участка.

На основании вышеизложенного,

Прошу:

1. В рамках проведения общественных обсуждений проекта Единого документа территориального планирования и градостроительного зонирования муниципального образования «Город Саратов» рассмотреть вопрос о корректировке границ территории общего пользования в районе земельного участка с кадастровым номером 64:48:010113:186 площадью 560 кв.м., расположенного по адресу: г. Саратов, ул. Вешняя, уч. № 34.
2. Внести изменения в проект Единого документа, предусмотрев выравнивание

границы ТОП за пределы фактического использования земельным участком заявителем согласно схеме расположения земельного участка.

3. Предусмотреть в проекте Единого документа возможность **перераспределения моего земельного участка** с целью приведения его границ в соответствии с фактическим землепользованием и единой линией застройки.

Прилагаемый перечень документов:

1. Копия паспорта заявителя.
2. Согласие на обработку персональных данных.
3. Копия доверенности представителя (не требуется, т.к. подаю лично).
4. Копия паспорта представителя (не требуется).
5. Выписка ЕГРН на земельный участок
6. Выписка из ЕГРН на хоз.блок.
7. Схема расположения земельного участка.
8. Обзорная схема ширины дорог после изменения границ.
9. Фото фактической дороги ул. Прудовая, около исследуемых участков.
10. Скриншот от июля 2007 года с сайта Гугл планет.

13.07.2026



/Детков В.В./