

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

Заявитель  
Овсянникова Людмила  
Александровна

### Правовое обоснование

1. В соответствии с частью 8 статьи 28.1 Градостроительного кодекса РФ проект Единого документа подлежит обсуждению в порядке, установленном статьями 5.1 и 28 Кодекса, что предоставляет правообладателю земельного участка право участвовать в обсуждении и вносить предложения и замечания по проекту.
2. Согласно пункту 2 статьи 7 Земельного кодекса РФ правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешённого использования в соответствии с зонированием территорий, при этом территориальное зонирование призвано обеспечивать соответствие правового режима земельного участка его фактическому использованию и правам правообладателя.
3. В силу статей 209 и 260 Гражданского кодекса РФ собственник вправе владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащим ему земельным участком, в том числе осуществлять на нём строительство, в соответствии с его целевым назначением. Отнесение земельного участка к территориальной зоне ГП-2, не предусматривающей в качестве основного вида разрешённого использования индивидуальное жилищное строительство, создаёт правовую неопределённость и может повлечь ограничение прав правообладателя по использованию участка по его фактическому назначению.
4. Поскольку земельный участок отнесён к категории земель населённых пунктов, а не к категории земель сельскохозяйственного назначения, положения статьи 79 Земельного кодекса РФ и Федерального закона от 21.12.2004 № 172-ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую» об особом режиме использования сельскохозяйственных угодий и ограничениях на изменение их целевого назначения к данному земельному участку не применяются. Изменение территориальной зоны и вида разрешённого использования земельного участка в данном случае не требует перевода земель из одной категории в другую и может быть осуществлено в общем порядке, установленном Градостроительным кодексом РФ.
5. Пункт 3 статьи 85 Земельного кодекса РФ устанавливает, что земельные участки, вид разрешённого использования которого не совпадает с градостроительным регламентом территориальной зоны, может

*Вх 324-ЕД*  
*14.04.2026*

использоваться без установления срока приведения его в соответствие с градостроительным регламентом, однако такое несоответствие не исключает необходимости приведения территориального зонирования в соответствие с фактическим и правомерным использованием земель, что и является целью настоящего обращения, подаваемого на стадии разработки проекта Единого документа.

### **Градостроительное обоснование**

1. Земельный участок расположен в границах Усть-Курдюмского муниципального образования, отнесён к категории земель населённых пунктов и по своему фактическому местоположению является частью единого компактного массива, непосредственно примыкающего к территории существующей и планируемой индивидуальной жилой застройки села, а не является обособленным сельскохозяйственным массивом.
2. Указанный в ЕГРН вид разрешённого использования «для размещения объектов сельскохозяйственного назначения и сельскохозяйственных угодий» отражает историческое использование земель бывшего СХПК «Аграрник» (пашня) и не связан с фактическим состоянием территории и её градостроительным потенциалом. Само по себе прежнее сельскохозяйственное использование земельного участка не является препятствием для отнесения его к жилой территориальной зоне, поскольку участок не относится к категории земель сельскохозяйственного назначения и на него не распространяются ограничения по сохранению сельскохозяйственных угодий.
3. Земельный участок входит в состав единого массива земель бывшего СХПК «Аграрник», в отношении которого рядом смежных правообладателей также рассматривается вопрос об изменении территориального зонирования, что создаёт условия для комплексного и согласованного освоения территории — единой планировки улично-дорожной сети, согласованного расположения объектов инженерной инфраструктуры и подъездов, — что отвечает целям территориального планирования в большей степени, чем разрозненное точечное изменение зонирования отдельных участков.
4. К земельному участку подключено электроснабжение (технологическое присоединение осуществлено 10.09.2025 за счёт собственных средств семьи правообладателя), что подтверждает фактическую обеспеченность территории инженерной инфраструктурой, необходимой для индивидуального жилищного строительства, и свидетельствует о готовности участка к жилищному освоению без дополнительной нагрузки на сети на данном этапе.
5. Территориальная зона Ж1.1 является профильной зоной для размещения объектов индивидуального жилищного строительства и предусматривает соответствующий градостроительный регламент, обеспечивающий возможность реализации права на строительство индивидуальных жилых домов в соответствии со статьёй 51.1 Градостроительного кодекса РФ.
6. Отнесение земельного участка к зоне ГП-2 «Зона развития сельских населённых пунктов» без установления конкретных, применимых к индивидуальному жилищному строительству регламентов создаёт риск формирования неоднородного (лоскутного) территориального зонирования в границах единого населённого пункта и территориально смежных землепользований, часть из

которых уже отнесена или заявлена к отнесению к зоне Ж1.1, что нарушает принцип единообразия градостроительного регулирования смежных территорий со сходным фактическим использованием.

7. Установление в отношении земельного участка территориальной зоны Ж1.1 соответствует принципам территориального планирования, предусмотренным статьёй 9 Градостроительного кодекса РФ, в части обеспечения устойчивого развития территорий на основе территориального планирования и градостроительного зонирования, а также не противоречит документам территориального планирования Саратовской области и муниципального образования «Город Саратов».
8. Правообладатель земельного участка, являясь многодетной семьёй, планирует осуществить на указанном участке комплексное жилищное строительство для удовлетворения жилищных потребностей семьи, в связи с чем отнесение участка к территориальной зоне Ж1.1 является не формальным, а практически обоснованным требованием, направленным на увеличение предложения индивидуального жилья в муниципальном образовании.

#### **Социально-экономическое обоснование**

1. Жилищное строительство на земельном участке способствует увеличению налогооблагаемой базы муниципального образования: кадастровая стоимость земельного участка в жилой зоне, как правило, выше, чем в зоне ГП-2, а после возведения жилого дома возникает дополнительный объект налогообложения — налог на имущество физических лиц.
2. Реализация проекта жилой застройки способствует увеличению предложения индивидуального жилья на территории муниципального образования, что отвечает целям национальных и региональных программ развития жилищного строительства и повышения доступности жилья для граждан.
3. Заселение участка семьёй правообладателя увеличивает численность постоянного населения населённого пункта, что является одним из оснований для распределения межбюджетных трансфертов и субсидий на развитие социальной и инженерной инфраструктуры, а также способствует развитию местной экономики (спрос на услуги, рабочие места в строительной отрасли).
4. Легализация фактического жилищного назначения территории способствует упорядоченному, системному развитию застройки в границах единого массива вместо стихийного и неучтённого освоения отдельных участков, что упрощает администрирование территории органами местного самоуправления и позволяет заблаговременно спланировать необходимую инфраструктуру.
5. Приведение территориального зонирования в соответствие с фактическим и намечаемым использованием земельного участка отвечает интересам многодетной семьи правообладателя, поскольку обеспечивает возможность оформления жилого дома, регистрации по месту жительства и использования мер государственной поддержки жилищного строительства, в том числе льготных ипотечных программ.

На основании изложенного прошу учесть настоящее предложение при доработке проекта Единого документа территориального планирования и градостроительного зонирования муниципального образования «Город Саратов» и внести

соответствующие изменения в карту градостроительного зонирования в части отнесения земельного участка с кадастровым номером 64:32:023314:3093 к территориальной зоне Ж1.1, а также о результатах рассмотрения настоящего заявления прошу уведомить меня по указанным выше контактными данным.

«13» июля 2026 г.



Овсянникова Людмила Александровна