

DOI:10.17308/978-5-9273-3693-7-2023-85-86

# ПРАВОВЫЕ ОСНОВЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ПРОМЫШЛЕННЫХ ЗЕМЕЛЬ В ГОРОДСКИХ АГЛОМЕРАЦИЯХ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

## LEGAL FRAMEWORK FOR THE USE OF INDUSTRIAL LAND IN URBAN AGGLOMERATIONS OF THE RUSSIAN FEDERATION

**Воеводская О.В.<sup>1</sup>, Воеводская П.Д.<sup>2</sup>**

**Voevodskaya O.V.<sup>1</sup>, Voevodskaya P.D.<sup>2</sup>**

e-mail: [voevodskaya@mail.ru](mailto:voevodskaya@mail.ru)

<sup>1</sup>Санкт-Петербургский государственный электротехнический университет «ЛЭТИ» им. В.И. Ульянова (Ленина),  
Санкт-Петербург, Россия

<sup>2</sup>Белгородский государственный национальный исследовательский университет, Белгород, Россия

<sup>1</sup>St. Petersburg Electrotechnical University «LETI», St. Petersburg, Russia

<sup>2</sup>Belgorod State National Research University, Belgorod, Russia

**Аннотация.** Использование промышленных земель в городских агломерациях с целью создания экологических и комфортных условий для жизни горожан требует правильного осмыслиения этого процесса с правовой точки зрения. Создание проектов с учетом требований правового поля земельного и градостроительного законодательства Российской Федерации позволит избежать неудачных решений и оптимально адаптировать бывшие промышленные территории в городскую среду.

**Abstract.** The use of industrial lands in urban agglomerations in order to create ecological and comfortable living conditions for citizens requires a proper understanding of this process from a legal point of view. Creation of projects taking into account the requirements of the legal framework of the land and town planning legislation of the Russian Federation will help to avoid unsuccessful decisions and optimally adapt former industrial territories to the urban environment.

**Ключевые слова:** промышленные земли, экологическая реабилитация, реновация

**Keywords:** industrial land, environmental rehabilitation, renovation

Статья 87 Земельного кодекса Российской Федерации определяет земли промышленности как «земли, которые расположены за границами населенных пунктов и используются или предназначены для обеспечения деятельности организаций и (или) эксплуатации объектов промышленности», а также «права на которые возникли у участников земельных отношений по основаниям», предусмотренным Земельным кодексом Российской Федерации, федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации [1]. Поэтому в прошлом веке промышленные предприятия преимущественно строились на окраинах городов и занимали специализированные промышленные зоны.

Но с течением времени происходило развитие городских территорий, их разрастание приводило к тому, что жилая застройка заполняла частично уже и сами выделенные промышленные зоны. Это приводило к необходимости закрытия таких промышленных предприятий, так как полноценно их использовать в новых реалиях было невозможно. Данная тенденция привела к появлению на городских территориях множество заброшенных земель и депрессивных площадей, которым требуется в настоящее время реновация для улучшения как экологической составляющей использования данных территорий, так и экономической, и эстетической.

Согласно статье 2 Градостроительного кодекса Российской Федерации, одним из основных принципов законодательства о градостроительной деятельности является «обеспечение комплексного и устойчивого развития территории на основе территориального планирования, градостроительного зонирования и планировки территории». Это должно обеспечить сбалансированный учет «экологических, экономических, социальных и иных факторов при осуществлении градостроительной деятельности» [1].

Для адаптации и развития депрессивных промышленных земель на городских территориях требуется проведение комплекса мероприятий, в том числе и соблюдение имеющихся правовых аспектов освоения таких пространств.

Правовым полем Российской Федерации предусмотрена процедура перевода земель из одной категории другую. Федеральный закон от 21.12.2004 № 172-ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую» в статье 2 устанавливает порядок подачи ходатайства, его содержание и перечень необходимых документов [1]. Процедура достаточно простая и открытая. Но трудности чаще всего возникают при получении согласия правообладателя земельного участка на перевод земли в другую категорию, потому что собственники таких участков зачастую не заинтересованы в «оживлении» своей территории. Кроме того, именно для земель промышленности вышеуказанным Федеральным законом установлен ряд особенностей по переводу, в том числе и обязательное наличие утвержденного проекта рекультивации земель.

Постановление Правительства Российской Федерации от 10.07.2018 № 800 «О проведении рекультивации и консервации земель» определяет рекультивацию земель как «мероприятия по предотвращению деградации земель и (или) восстановлению их плодородия посредством приведения земель в состояние, пригодное для их использования в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием, в том числе путем устранения последствий загрязнения почвы, восстановления пло-

дородного слоя почвы и создания защитных лесных насаждений» [1]. Проведение рекультивации – это достаточно затратная часть мероприятий по превращению депрессивных площадей в территории с большим инвестиционным потенциалом. Кроме того, требуется время для согласования проекта со всеми инженерными и транспортными службами.

Помимо проведения рекультивации, использование промышленных территорий после проведения реновации должно соответствовать градостроительным регламентам и территориальному зонированию, которые установлены в правилах землепользования и застройки, а также функциональному зонированию, установленному в генеральном плане поселения (городского округа).

В статье 24 Градостроительного кодекса Российской Федерации установлен порядок подготовки и утверждения генерального плана поселения (городского округа) от принятия решения органа местного самоуправления о разработке или внесении изменений в генеральный план, самого процесса разработки проекта изменений, вынесения его на общественные обсуждения или на публичные слушания, подготовки заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний, до принятия решения об утверждении генерального плана с изменениями [1].

При необходимости внесения изменений в правила землепользования и застройки также руководствуются статьей 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации, в которой описана процедура подготовки и утверждения проекта изменений правил землепользования и застройки [1].

Случай, когда требуется разработка проекта планировки и проекта межевания интересующей территории, подробно описана в статье 41 Градостроительного кодекса Российской Федерации, при этом разработка этой документации осуществляется «в целях обеспечения устойчивого развития территорий, в том числе выделения элементов планировочной структуры, установления границ земельных участков, установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства» [1].

Своевременное соблюдение требований, установленных земельным и градостроительным законодательством Российской Федерации, позволит избежать превращения бывших промышленных земель городских агломераций в однотипные жилые зоны с домами-муравейниками, в которых экологическая и транспортная ситуация ухудшается с каждым годом. Несмотря на сложности, процесс освоения промышленных земель в городских агломерациях постепенно идет. И все чаще мы видим не свалки и бывшие разрушенные заводские корпуса, а зоны отдыха, арт-центры, студии дизайна, арт- и медиапространства, где современному человеку комфортно, а экологическая реабилитация промышленных земель приносит не только эстетическое наслаждение, но и ощутимый экономический вклад в развитие города.

### **Литература**

1. Правительство Российской Федерации : официальный сайт. – Москва. – Обновляется в течение суток. URL: <http://government.ru> (дата обращения: 01.03.2023). – Текст : электронный.