

## **ЗАКЛЮЧЕНИЕ**

### **на постановление администрации города Южно-Сахалинска от 19.10.2022 № 2618-па «Об утверждении Правил землепользования и застройки на территории городского округа «Город Южно-Сахалинск»**

Рассмотрев постановление администрации города Южно-Сахалинска от 19.10.2022 № 2618-па «Об утверждении Правил землепользования и застройки на территории городского округа «Город Южно-Сахалинск» в рамках реализации решения Городской Думы города Южно-Сахалинска от 22.12.2021 № 803/35-21-6 «О Порядке осуществления контроля за исполнением органами местного самоуправления и должностными лицами местного самоуправления городского округа «Город Южно-Сахалинск» полномочий по утверждению правил землепользования и застройки городского округа «Город Южно-Сахалинск» и внесению в них изменений» (далее – Порядок контроля), Правовое управление Городской Думы города Южно-Сахалинска сообщает следующее.

В рамках контрольных полномочий Городской Думы города Южно-Сахалинска была дана оценка соответствия градостроительных регламентов требованиям действующего законодательства.

По результатам проверки было выявлено следующее.

1. Градостроительные регламенты территориальных зон в Правилах землепользования и застройки на территории городского округа «Город Южно-Сахалинск» (далее также – Правила) содержат графу «Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, примечания и иные условия».

Из содержания указанной графы невозможно установить, какие положения являются параметрами, а какие – условиями.

Кроме того, исходя из лексического значения слова «параметр», параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства должны содержать характеристики (свойства) объекта капитального строительства. Следовательно, иной параметр разрешенного строительства должен иметь наименование, позволяющее определить, какое свойство объекта капитального строительства он определяет (характеризует). Однако таких наименований, позволяющих установить определяемое (характеризуемое) свойство объекта капитального строительства, указанная графа не содержит.

Также необходимо отметить, что Градостроительный кодекс Российской Федерации (далее – ГрК РФ) не предусматривает установление каких-либо условий в градостроительных регламентах территориальных зон, равно как и полномочие органа местного самоуправления на установление таких условий.

Таким образом, указанная графа в градостроительных регламентах территориальных зон в Правилах не соответствует ГрК РФ ни по наименованию, ни по содержанию.

2. Согласно пункту 3 части 1 статьи 38 ГрК РФ предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства должны содержать предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений.

В нарушение указанной нормы для значительной части видов разрешенного использования установлены одновременно и предельное количество этажей, и предельная высота зданий, строений, сооружений (например, виды разрешенного использования (далее – ВРИ) «среднеэтажная жилая застройка (код 2.3)», «многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (код 2.6)», «для индивидуального жилищного строительства (код 2.1)»).

3. В случае если в градостроительном регламенте применительно к определенной территориальной зоне не устанавливаются предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь, и (или) предусмотренные пунктами 2-4 части 1 статьи 38 ГрК РФ предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, непосредственно в градостроительном регламенте применительно к этой территориальной зоне указывается, что такие предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению (часть 1.1 статьи 38 ГрК РФ).

В нарушение указанной нормы в градостроительном регламенте территориальных зон не установлены предельные (минимальные и (или) максимальные размеры) земельных участков, в том числе их площадь, и (или) предусмотренные пунктами 2-4 части 1 статьи 38 ГрК РФ предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для некоторых видов разрешенного использования (например, «предоставление коммунальных услуг (код 3.1.1)», «улично-дорожная сеть (код 12.0.1)», «благоустройство территории (код 12.0.2)» в территориальной зоне «Ж-1» Зона малоэтажной жилой застройки», «земельные участки, входящие в состав общего имущества собственников помещений индивидуальных жилых домов в малоэтажном жилом комплексе (код 14.0)» в территориальной зоне «Ж-3» Зона индивидуальной жилой застройки».

4. Согласно пункту 2 части 1 статьи 38 ГрК РФ предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства включают в себя минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений.

В Правилах минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, определены для отдельных видов разрешенного строительства: «для индивидуального жилищного строительства (код 2.1)», «хранение автотранспорта (код 2.7.1)», «для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок) (код 2.2)».

Между тем из совокупного толкования части 1 статьи 38 ГрК РФ и части 1.1 статьи 38 ГрК РФ предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства либо устанавливаются для всей территориальной зоны, либо не подлежат установлению также для всей территориальной зоны.

Таким образом, установление минимальных отступов от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений для отдельных ВРИ в пределах территориальной зоны, не согласуется с приведенными нормами.

Кроме того, для указанных выше ВРИ минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений,

сооружений, установлены в графе «Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, примечания и иные условия».

Однако, исходя из пункта 2 части 1 статьи 38 ГрК РФ, минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, не являются иным предельным параметром разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

5. Пунктом 3 части 6 статьи 30 ГрК РФ установлено, что в градостроительном регламенте должны быть указаны ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Согласно части 1.2 статьи 38 ГрК РФ, наряду с указанными в пунктах 2-4 части 1 статьи 38 ГрК РФ предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, в градостроительном регламенте могут быть установлены иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Для отдельных видов разрешенного использования градостроительные регламенты обуславливают возможность строительства новых объектов при наличии утвержденного проекта планировки, предусматривающего соответствующее решение.

Однако положение градостроительного регламента, позволяющее строительство новых объектов только при наличии проекта планировки территории, характеристикой (свойством) объекта капитального строительства (реконструкции объекта капитального строительства) не является, а следовательно, не является параметром разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

Также указанное положение не является ограничением использования земельных участков по смыслу ГрК РФ.

Кроме того, ГрК РФ не предусматривает возможность установления каких-либо условий в градостроительных регламентах территориальных зон.

Таким образом, приведенное выше положение в градостроительных регламентах территориальных зон, обуславливающее возможность строительства новых объектов при наличии проекта планировки, предусматривающего соответствующее решение, не соответствует ГрК РФ.

6. Согласно части 10 статьи 45 ГрК РФ подготовка документации по планировке территории осуществляется на основании, в том числе документов территориального планирования, Правил землепользования и застройки.

Таким образом, Правила являются основополагающим документом по отношению к проекту планировки.

Кроме того, частью 3 статьи 41 ГрК РФ установлены случаи, при которых подготовка документации по планировке территории в целях размещения объекта капитального строительства является обязательной.

Таким образом, порядок подготовки документации по планировке территории в целях размещения объекта капитального строительства урегулирован ГрК РФ, органы местного самоуправления полномочием по регулированию указанных правоотношений не наделены.

Следовательно, положение градостроительных регламентов территориальных зон, обуславливающее возможность строительства новых объектов при наличии проекта планировки, предусматривающего соответствующее решение, также противоречит ГрК РФ в указанной части.

7. Для вида разрешенного использования «для индивидуального жилищного строительства (код 2.1)» Правилами определено, что максимальные размеры земельных

участков не устанавливаются при комплексной застройке территории под индивидуальное жилищное строительство.

Вместе с тем ни действующим законодательством, ни Правилами не определено, что такое «комплексная застройка». Кроме того, не ясно, какой орган и в каком порядке будет принимать решение о том, что застройка будет являться комплексной, а также порядок определения максимального размера земельных участков при комплексной застройке под индивидуальное жилищное строительство.

8. Согласно Классификатору видов разрешенного использования земельных участков, утвержденному приказом Росреестра от 10.11.2020 № П/0412 (далее – Классификатор), содержание ВРИ «для индивидуального жилищного строительства (код 2.1)» предусматривает размещение здания количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров.

В градостроительных регламентах для ВРИ «для индивидуального жилищного строительства (код 2.1)» и для ВРИ «ведение садоводства (код 13.2)» предельная высотность здания установлена в меньшем размере и в зависимости от типа кровли (14 м – с мансардным завершением до конька скатной кровли, 10 м – с плоской кровлей).

Таким образом, содержание ВРИ «для индивидуального жилищного строительства (код 2.1)» и ВРИ «ведение садоводства (код 13.2)», приведенное в градостроительных регламентах территориальных зон в Правилах, не соответствует содержанию указанных ВРИ, приведенному в Классификаторе, между тем орган местного самоуправления не наделен полномочием по установлению содержания ВРИ, установленного Классификатором.

9. Согласно пункту 4.12 СП 54.13330.2022 «Свод правил. Здания жилые многоквартирные. СНиП 31-01-2003» в подземном, подвальном, цокольном, первом и втором этажах многоквартирного жилого здания допускается размещение встроенных и встроенно-пристроенных помещений общественного назначения, учитывая требования СП 118.13330, в том числе спортивных клубов и залов, за исключением объектов, оказывающих вредное воздействие на человека, по СанПиН 1.2.3685.

В пункте 4.15 СП 54.13330.2022 «Свод правил. Здания жилые многоквартирные. СНиП 31-01-2003» указаны встроенные и встроенно-пристроенные помещения общественного назначения, которые не допускается размещать в подземном, подвальном, цокольном, первом и втором этажах многоквартирного жилого здания.

Однако в градостроительных регламентах для ВРИ «среднеэтажная жилая застройка (код 2.5)», «многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (код 2.6)», малоэтажная жилая застройка (код 2.1.1)» при перечислении помещений общественного назначения указанные требования СП 118.13330 не учтены.

10. Для ВРИ «среднеэтажная жилая застройка (код 2.5)» градостроительный регламент предусматривает соблюдение расстояния не менее 15 м от границ земельного участка, на котором расположен индивидуальный жилой дом, до места размещения многоквартирного жилого дома, для ВРИ «многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (код 2.6)» – не менее 20 м, для ВРИ «малоэтажная многоквартирная жилая застройка (код 2.1.1)» – не менее 12 м.

Согласно пункту 7.1 СП 42.13330.2016 «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*» расстояния между жилыми зданиями, жилыми и общественными, а также производственными зданиями следует принимать на основе расчетов инсоляции и освещенности в соответствии с требованиями, приведенными в разделе 14, нормами освещенности, приведенными в СП 52.13330, а также в соответствии с противопожарными требованиями, приведенными в разделе 15.

Между длинными сторонами жилых зданий следует принимать расстояния (бытовые разрывы): для жилых зданий высотой два-три этажа – не менее 15 м; четыре

этажа – не менее 20 м; между длинными сторонами и торцами этих же зданий с окнами из жилых комнат – не менее 10 м.

Таким образом, определение расстояния между зданиями производится расчетным путем с учетом установленных норм инсоляции, освещенности и противопожарных требований, а также с учетом бытовых разрывов. Кроме того, имеет значение расстояние между зданиями, а не расстояние от границ земельного участка до здания.

Приведенные в градостроительных регламентах территориальных зон расстояния от границ земельного участка, на котором расположен индивидуальный жилой дом, до места размещения многоквартирного жилого дома не позволяют установить, какой иной предельный параметр разрешенного строительства устанавливается приведенной нормой, а также почему этот параметр устанавливается только для случаев соседствующего размещения многоквартирного дома и индивидуального жилого дома.

Кроме того, содержание градостроительного регламента для ВРИ «среднеэтажная жилая застройка (код 2.5)», ВРИ «многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (код 2.6)», ВРИ «малоэтажная многоквартирная жилая застройка (код 2.1.)» не согласуется с СП 42.13330.2016 «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*».

11. Согласно Классификатору содержание ВРИ «стоянка транспортных средств (код 4.9.2)» – размещение стоянок (парковок) легковых автомобилей и других мототранспортных средств, в том числе мотоциклов, мотороллеров, мотоколясок, мопедов, скутеров, за исключением встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных стоянок.

Согласно СП 113.13330.2016 «Свод правил. Стоянки автомобилей. Актуализированная редакция СНиП 21-02-99\*» стоянка автомобилей (стоянка, паркинг, парковка, гараж, гараж-стоянка): Здание, сооружение (часть здания, сооружения) или специальная открытая площадка, предназначенная для хранения (стоянки) легковых автомобилей и других мототранспортных средств (мотоциклов, мотороллеров, мотоколясок, мопедов, скутеров и т.п.)».

Для ВРИ «стоянка транспортных средств (код 4.9.2)» в градостроительных регламентах территориальных зон в Правилах в графе «Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, примечания и иные условия» предусмотрено условие, допускающее размещение только некапитальных строений и сооружений для организации пунктов охраны, взимания платы, помещений для хранения инвентаря и специальной техники, установка ограждений, технических устройств для автоматического взимания платы, электрозаправок.

Указанное условие для ВРИ «стоянка транспортных средств (код 4.9.2)» параметром разрешенного строительства (реконструкции объекта капитального строительства) не является.

Требования к содержанию градостроительных регламентов территориальных зон установлены частью 6 статьи 30 ГрК РФ. Орган местного самоуправления не наделен полномочием по установлению условий в градостроительных регламентах.

Таким образом, орган местного самоуправления вышел за пределы своих полномочий, а указанное условие не соответствует требованиям ГрК РФ.

Кроме того, указанное условие не может быть отнесено к параметру «этажность».

12. Частью 1 статьи 36 ГрК РФ предусмотрено, что градостроительным регламентом определяется правовой режим земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства.

Согласно пункту 2 части 2 статьи 45.1 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской

Федерации» правила благоустройства территории муниципального образования могут регулировать вопросы внешнего вида фасадов и ограждающих конструкций зданий, строений и сооружений.

Цветовые и архитектурные характеристики фасадов зданий, строений и сооружений правовой режим объектов капитального строительства не определяет.

Таким образом, предусмотренное для ВРИ «хранение автотранспорта (код 2.7.1)» условие, что фасады наземных отдельно стоящих многоуровневых гаражей-стоянок должны быть декорированы с учетом архитектурных и цветовых характеристик прилегающей застройки, не согласуется с предметом регулирования градостроительных регламентов территориальных зон в Правилах.

Кроме того, согласно пункту 11 части 10 статьи 35 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» утверждение правил благоустройства территории муниципального образования находится в исключительной компетенции представительного органа местного самоуправления.

Таким образом, предусматривая требования к цветовым и архитектурным характеристикам фасадов наземных отдельно стоящих многоуровневых гаражей-стоянок в Правилах, администрация города Южно-Сахалинска вышла за пределы своих полномочий.

13. Частью 1 статьи 36 ГрК РФ предусмотрено, что градостроительным регламентом определяется правовой режим земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства.

Согласно части 3 статьи 36 ГрК РФ действие градостроительного регламента распространяется в равной мере на все земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в пределах границ территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования.

Таким образом, если ВРИ земельного участка соответствует градостроительному регламенту территориальной зоны, то правообладатель земельного участка вправе осуществлять строительство и реконструкцию объекта капитального строительства в соответствии с ВРИ земельного участка.

Кроме того, ГрК РФ не предусматривает возможность установления каких-либо условий в градостроительных регламентах территориальных зон.

Следовательно, предусмотренное для ВРИ «размещение гаражей для собственных нужд (код 2.7.2)» условие, устанавливающее возможность строительства и реконструкции объектов капитального строительства только в случае нахождения земельного участка с указанным ВРИ в границах территорий существующих гаражных кооперативов, не соответствует ГрК РФ.

14. Для ВРИ «для индивидуального жилищного строительства (код 2.1)» и «для ведения личного подсобного хозяйства «приусадебный земельный участок (код 2.2)» установлены по два значения минимальной и максимальной площади земельного участка в зависимости от способа образования земельного участка, в связи с чем к этим примечаниям имеются следующие замечания:

1) размер земельного участка зависит от ВРИ земельного участка, а не от способа его образования;

2) установление максимальной площади земельных участков в значительно большем значении для земельных участков, образованных в результате раздела, нежели вновь образованных земельных участков или образованных в результате объединения существующих земельных участков, не является разумным. Также неясно, почему вновь образованные земельные участки и земельные участки, образованные в результате объединения, не могут быть образованы в тех же размерах, что и земельные участки, образованные в результате перераспределения или раздела;

3) Земельным кодексом Российской Федерации (далее – ЗК РФ) предусмотрено образование земельных участков только из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности;

4) в примечании <2> часть предложения после слов «в том числе» (в целях изъятия для государственных и муниципальных нужд) не согласуется по смыслу с первой частью предложения (при образовании из существующих участков путем распределения);

5) подпунктом 1 пункта 1 статьи 11.3 ЗК РФ и подпунктами 2 и 6 пункта 3 статьи 11.3 ЗК РФ установлены случаи образования земельных участков в соответствии с проектом межевания, органы местного самоуправления полномочием по регулированию указанных правоотношений не наделены.

Из изложенного следует, что примечания <1> и <2> к ВРИ «для индивидуального жилищного строительства (код 2.1)» и «для ведения личного подсобного хозяйства «приусадебный земельный участок (код 2.2)» не согласуются с действующим законодательством в указанной части. Кроме того, не удалось установить смысловую нагрузку указанных примечаний.

15. Для ВРИ «осуществление религиозных обрядов (код 3.7.1)» максимальная высотность установлена только в отношении объектов нового строительства, при этом неясно, чем является максимальная высотность для объектов нового строительства – параметром разрешенного строительства или условием.

Если рассматривать максимальную высотность для объектов нового строительства как параметр разрешенного строительства, то следует иметь в виду, что исходя из определения понятия реконструкции объектов капитального строительства (пункт 14 статьи 1 ГрК РФ) при реконструкции существующего объекта может быть изменена его этажность, которая может превысить максимальную этажность, предусмотренную для объектов нового строительства.

Таким образом, неясна цель установления максимальной высотности для новых объектов.

Если рассматривать установление максимальной высотности для новых объектов как условие, то, как указывалось выше, ГрК РФ не предусматривает установление условий в градостроительных регламентах территориальных зон.

16. Для ВРИ «для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный участок) (код 2.2)» установлена высота любых объектов капитального строительства, строений, сооружений (в том числе временных), предназначенных для содержания и разведения сельскохозяйственных животных, хранения сельскохозяйственной продукции.

Однако содержание ВРИ «для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный участок) (код 2.2)», установленное в Классификаторе, разведение сельскохозяйственных животных и хранение сельскохозяйственной продукции не предусматривает. Орган местного самоуправления не наделен полномочием по установлению содержания вида разрешенного использования.

17. Для ВРИ «для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный участок) (код 2.2)» в нарушение пункта 3 части 1 статьи 38 ГрК РФ одновременно установлена и высота, и этажность объекта капитального строительства.

Более того, исходя из указанных параметров, объекты капитального строительства не могут иметь различную высоту при одинаковом количестве этажей.

18. Согласно части 1 статьи 4 Федерального закона от 07.07.2003 № 112-ФЗ «О личном подсобном хозяйстве» для ведения личного подсобного хозяйства могут использоваться земельный участок в границах населенного пункта (приусадебный земельный участок) и земельный участок за пределами границ населенного пункта (полевой земельный участок).

Установленное в градостроительных регламентах территориальных зон «Ж-3» Зона индивидуальной жилой застройки» и «С-3» Зона садоводческих или огороднических некоммерческих товариществ» для ВРИ «для ведения личного подсобного хозяйства

(приусадебный участок) (код 2.2)» ограничение для установления указанного вида разрешенного использования – только за границами территории городского населенного пункта (г. Южно-Сахалинск) – не согласуется с действующим законодательством.

Кроме того, как следует из условий для ВРИ «для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный участок) (код 2.2)» для территориальной зоны «Ж-3» Зона индивидуальной жилой застройки», приведенное ограничение распространяется не на все территории, в отношении которых установлена территориальная зона «ЖЗ», что не согласуется с частью 3 статьи 36 ГрК РФ, согласно которой действие градостроительного регламента распространяется в равной мере на все земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в пределах границ территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования.

19. Согласно пункту 6.2 СП 53.13330.2019 «Свод правил. Планировка и застройка территории ведения гражданами садоводства»: Здания и сооружения (СНиП 30-02-97\* Планировка и застройка территорий садоводческих (дачных) объединений граждан, здания и сооружения) по периметру садовых земельных участков рекомендуется устраивать сетчатое ограждение высотой 1,2-1,8 м, то есть требование к внешнему виду ограждения носит диспозитивный характер.

В градостроительном регламенте в Правилах для ВРИ «ведение садоводства (13.2)» требование к внешнему виду установлено императивно.

20. Установленное в градостроительном регламенте территориальной зоны «ОД-1» Общественно-деловая зона» для ВРИ «хранение автотранспорта (2.7.1)» ограничение по типу стоянки для хранения автомобилей – только подземные и обвалованные гаражи-стоянки – не согласуется с содержанием ВРИ «хранение автотранспорта (2.7.1)», установленным Классификатором.

Кроме того, неясно, чем является ограничение по типу стоянки для хранения гаражей – параметром или условием.

Аналогичное замечание по установлению для ВРИ «служебные гаражи» (код 4.9) ограничения по размещению гаражей «подземные или обвалованные», предусмотренного в территориальной зоне «Р-3» Правил.

21. ГрК РФ в отношении градостроительных регламентов предусмотрены следующие случаи, когда:

- градостроительные регламенты устанавливаются;
- градостроительные регламенты не устанавливаются;
- действие градостроительных регламентов не распространяется на определенную территорию.

В том случае, когда градостроительный регламент установлен в соответствии с частью 3 статьи 36 ГрК РФ, его действие распространяется в равной мере на все земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в пределах границ территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования. Ввиду чего, установление индивидуальных градостроительных регламентов в пределах одной территориальной зоны не соответствует приведенной норме.

Таким образом, орган местного самоуправления вышел за пределы своих полномочий.

На основании изложенного пункты 8.2.5.1, 8.2.5.2, 8.2.22.1 и 8.2.22.2 Правил, предусматривающие установление индивидуальных градостроительных регламентов в пределах одной территориальной зоны, следует привести в соответствие с Градостроительным кодексом Российской Федерации.

Таким образом, в рамках реализации контрольных полномочий Городской Думы города Южно-Сахалинска в постановлении администрации города Южно-Сахалинска от 19.10.2022 № 2618-па «Об утверждении Правил землепользования и застройки на территории городского округа «Город Южно-Сахалинск» были выявлены нарушения норм действующего законодательства и иных правовых актов.