

А.В. Верещагина<sup>1</sup>

А.С. Гусева<sup>2</sup>

Владивостокский государственный университет экономики и сервиса  
Владивосток. Россия

## Территориальное зонирование во Владивостокской агломерации: некоторые вопросы

Предметом исследования является влияние правового режима территориальных зон, установленных правилами землепользования застройки муниципальных образований, входящих во Владивостокскую агломерацию, на правомочия собственников по владению, пользованию и распоряжению земельными участками. Градостроительным кодексом РФ определены требования, которыми следует руководствоваться разработчикам вышеназванных правил при установлении территориальных зон, в частности, отнесение земельного участка к одной зоне. Однако на сегодняшний день карты градостроительного зонирования разработаны таким образом, что часть участков, поставленных на кадастровый учет до введения в действие документации по градостроительному зонированию, оказалась расположена в двух и более территориальных зонах. Данное нарушение действующего законодательства препятствует реализации права на приобретение земельного участка в собственность, возведение объектов капитального строительства на всем земельном участке, изменение его кадастровой стоимости и т.д. На основе анализа правоприменительной практики предложены варианты решения выявленной проблемы: 1) раздел земельного участка на два самостоятельных; 2) обращение в административную комиссию с заявлением об установление единой зоны; 3) судебное обжалование правил землепользования и застройки в части установления двух зон. В исследовании уделено внимание соотношению территориальных и функциональных зон, поскольку российское градостроительное законодательство однозначно этот вопрос не регулирует.

**Ключевые слова и словосочетания:** Владивостокская агломерация, генеральный план, правила землепользования и застройки, территориальная зона, функциональная зона, градостроительный регламент, земельный участок, вид разрешенного использования, права землепользователя.

---

<sup>1</sup> Верещагина Алла Васильевна – канд. юрид. наук, доцент, заведующий кафедрой уголовно-правовых дисциплин Института права; e-mail: vereschagina\_alla@mail.ru.

<sup>2</sup> Гусева Анна Сергеевна – юристконсульт Краевого государственного бюджетного учреждения Приморского края «Центр развития территорий»; e-mail: anna200311@mail.ru.

A.V. Vereshchagina<sup>1</sup>

A.S. Guseva<sup>2</sup>

Vladivostok State University of Economics and Service  
Vladivostok, Russia

## The issue of establishing territorial zones within Vladivostok agglomeration

This paper is an attempt to impact of territorial zones' legal regime established by the land use and development rules of Vladivostok agglomeration's municipalities on proprietary rights. The Urban Planning Code of the Russian Federation defines the requirements for territorial zones' development, in particular, a land parcel has to be in one zone. However, nowadays maps of urban zoning were designed in such a way that part of the plots which were registered before the adoption of the land use and development rules was found in two or more territorial zones. This imperfect legislation impedes capital construction projects on parcels, change of cadastral value and so on. Based on the analysis of law enforcement practice there are solutions of the identified issue: 1) dividing the parcel into two separate ones; 2) putting in an application for establishment of one zone to the administrative commission; 3) challenging the land use and development rules in court. The work paid attention to the correlation of territorial and functional zones because the Russian urban-planning legislation unambiguously does not regulate this issue.

**Keywords:** Vladivostok agglomeration, master lay-out, land use and development rules, territorial zone, functional zone, town-planning standing orders, land plot, type of permitted use land, rights of land user.

Почти 20 лет обсуждалась идея Большого Владивостока, и только в 2014 г. правительством предприняты некоторые шаги, направленные на её нормативное оформление [38, с. 116–121; 40, с. 75–79; 43, с. 14]. Обозначенные в Соглашении № 30 «О создании Владивостокской агломерации» цели её образования традиционны для указываемых в литературе, касающейся агломераций [39], и предполагают комплексное развитие территории и «повышение качества жизненного уровня» населения [4, с. 240–241; 41, с. 463–464].

Как любой подобный документ, Соглашение носит декларативный характер, за исключением нормы ст. 2, закрепляющей систему делегируемых органам государственной власти субъекта полномочий, два из которых связаны с темой нашего исследования, – это некоторые вопросы 1) градостроительной деятельности и 2) управления земельными ресурсами. Через 20 дней это положение легализовали и детализировали Законом Приморского края 13.11.2014 № 497 – КЗ [19].

Будучи ограничены объёмом публикации, мы не будем вдаваться в причины принятия означенного решения в отсутствие предварительной полноценной про-

---

<sup>1</sup> Vereshchagina Alla Vasilievna – Candidate of Law Sciences, associate professor, Head of the Department of Criminal Law disciplines of the Institute of Law; e-mail: vereschagina\_alla@mail.ru.

<sup>2</sup> Guseva Anna Sergeevna – Legal adviser of Regional State Budgetary Institution Of Primorsky Region “Land Development Center”; e-mail: anna200311@mail.ru.

работки стратегии развития Владивостокской агломерации, как это имело место применительно к Большому Парижу, Большому Лондону, Красноярску и т.д. [10, с. 44; 46, с. 78–87]. Однако этот момент в сочетании с недостатками учёта земельных ресурсов [15, с. 177], ясности нормативной регламентации и, как следствие, неоднозначной судебной практики может отрицательно повлиять на инвестиционную привлекательность южного Приморья.

Среди дефектов нормативной регламентации отметим, на наш взгляд, существенные, наиболее отрицательно влияющие на территориальное зонирование:

1. *Отсутствие легального понятия «агломерация» и указания ее как объекта территориального планирования* [6, с. 44; 17, с. 146].

2. *Конкуренция норм Земельного* (далее в тексте – ЗК РФ) [11] *и Градостроительного кодексов РФ* (далее в тексте – ГрК РФ) [9]. Например, в ЗК РФ абсолютизировано требование установления градостроительных регламентов для каждой территориальной зоны земель населённых пунктов (ч. 1, 2 ст. 85). Напротив, ГрК РФ допускает возможность их не установления (ч. 7, ст. 36) [14, с. 119]. Этот пробел активно используется в публичных интересах при разрешении споров, вытекающих из изменения территориальной зоны в отношении земельного участка, градостроительный регламент которой не предусматривает имевшегося ранее вида разрешённого использования.

Суды обычно указывают, что право пользоваться участком у правообладателя сохраняется и не ограничивается [28; 32; 34]. Фактически лицо лишается получения участка в собственность, права произвести реконструкцию или капитальный ремонт сооружений, возвести новые объекты и т.п. Иными словами, «замораживается» развитие объектов капитального строительства, если они не представляют угрозы для человека и общества [20, с. 12–13]. Этими действиями власть де-факто даёт понять, что она заинтересована в освобождении земельного участка, но у нее нет оснований для его принудительного изъятия.

3. *Пробелы в легальном закреплении некоторых понятий, связанных с разработкой правил землепользования и застройки и генеральных планов.*

К ним можно отнести: 1) «рациональное использование земель» [16, с. 194; 37, с. 323–328]; 2) разрешённое использование [15, с. 178; 36]; 3) «зонирование территорий».

Так, в ЗК РФ понятие «зонирование территорий» не раскрывается, а ГрК РФ оперирует термином «градостроительное зонирование». В законе не отражены соотношение территориальных и функциональных зон, степень обязательности учёта границ функциональных зон (ч. 3, 9 ст. 31 ГрК РФ), зон с особыми условиями использования территорий, возможность изменения границ функциональных зон посредством установления территориальных зон правилами землепользования и застройки.

У исследователей также нет единого понимания этого вопроса. Некоторые авторы, исходя из целевого назначения генерального плана и правил землепользования и застройки, считают, что границы территориальных и функциональных зон могут не совпадать [13, с. 22]. По мнению других, градостроительное зонирование

уточняет функциональное зонирование, утверждённое генеральным планом, но не должно противоречить ему [18, с. 97; 47, с. 15]. Вторая позиция больше соответствует нормам ст. 31 и 34 ГрК РФ, предусматривающим при территориальном зонировании учёт положений генерального плана.

Использование при рассмотрении споров понятий «оценочное зонирование территории» и «функциональное зонирование» актуализирует желательность упорядочения этих явлений в земельном и градостроительном законодательстве [7, с. 106–107; 44, с. 119–121] и др.

*4. Неопределённость и пробельность некоторых процедур, ограничивающих права правообладателей и оборот земельных участков.*

Здесь можно выделить нормативную «невнятность» последовательности разработки генерального плана и правил землепользования и застройки и отсутствие норм, гарантирующих корреляцию изменений в одном документе (генеральном плане или правил землепользования и застройки) с обязательным уточнением другого. Это приводит к тому, что генеральные планы и правила землепользования и застройки могут разрабатываться в разное время<sup>1</sup>, вне взаимной связи и противоречить друг другу [42, с. 157].

Сюда же следует отнести вопрос иерархии правил землепользования и застройки и генерального плана. По мнению М.М. Шабановой и Р.М. Абдуллаева, генеральный план однозначно первичен, поскольку именно в нём содержится стратегия развития муниципального образования, а правилам землепользования и застройки отводится роль механизма достижения закреплённой в нём цели [45, с. 269–259]. Изложенная позиция одна из многих, встречающихся в научной литературе. Это всего лишь точка зрения, которая может учитываться или не учитываться при принятии решения.

С рассматриваемыми связана проблема отражения сведений в Государственном кадастре недвижимости, которая обуславливает качество зонирования. Особенность современной российской земельной реформы состоит в отсутствии до настоящего времени полной информации о границах земельных участков и отнесения их к той или иной территориальной зоне, о границах территориальных зон и т.д. [8, с. 139; 42, с. 159]. Ситуация усугубляется тем, что нормативно не закреплены методы и порядок работ, обеспечивающих «...точность определения на местности координат характерных точек границ территориальных зон, земельных участков и контуров объектов капитального строительства» [8, с. 141; 12 с. 115–121]. Как результат, иногда границы земельных участков устанавливаются некорректно. К примеру, при рассмотрении иска Н.В. Апаринной выявлен факт наложения границ земельных участков, обусловленный ненормативной точностью определения координат поворотных точек границ земельного участка (вместо допускаемой  $Mt=0,10$  погрешность составила  $Mt=0,50$  м) [27].

Не менее важна доступность информации о вносимых изменениях в правила землепользования и застройки и градостроительные регламенты. В идеале в интересах правообладателей орган местного самоуправления должен запрашивать

<sup>1</sup> Во Владивостоке генеральный план утвержден в 2008 г., а правила землепользования и застройки в 2010 г.

сведения из Государственного реестра недвижимости и разрабатывать правила, основываясь на них. На деле этого не происходит. Часто правообладатели о произошедших по разным причинам изменениях, прежде всего, в части разрешённого использования земельного участка узнают случайно, обычно, когда возникают конфликтные ситуации или заключаются сделки. Например, ФИО 2 только при подготовке межевого плана узнала о том, что принадлежащий ей на праве собственности дом расположен в территориальной зоне ОД-2 (Многофункциональная общественно-деловая и жилая застройка), для которой не предназначен такой вид разрешённого использования как индивидуальные жилые дома [33].

Кроме того, в законе не содержится требование единства разрешённого использования для земельного участка и расположенного на нём объекта капитального строительства. Тем самым нарушается принцип единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ним объектов недвижимости (п. 5 ч.1 ст. 1 ЗК РФ) [5, с. 49–50]. Это приводит к неустойчивости правового режима земельного участка, объекта недвижимости и к существенным нарушениям прав правообладателей.

Иллюстрацией может служить решение по иску С.П. Недодина, собственника жилого дома (постройка 1938 г.). Ему отказали в возложении обязанности на органы власти изменить территориальную зону и предоставить земельный участок в собственность, т.к. он расположен в территориальной зоне зелёных насаждений (Р-6) (зона установлена в 2010 г.), для которой не предусмотрен вид разрешённого использования – эксплуатация части жилого дома [35]. Следует признать, что в некоторых случаях суды всё-таки принимают решения, основываясь на принципе единства судьбы земельного участка и прочно связанного с ним объекта недвижимости [24; 25].

Повторимся, эти и другие недостатки законодательства влияют на правоприменение в сфере землепользования во Владивостокской агломерации. Но особое значение, на что отчасти обращалось внимание выше, для ясности и стабильности земельных правоотношений имеет качество территориального зонирования.

В законе содержатся требования, с соблюдением которых формируется территориальная зона: 1) принадлежность земельного участка только одной территориальной зоне; 2) допустимость сочетания нескольких видов разрешённого и планируемого использования земельного участка; 3) учёт историко-культурного опорного плана исторического поселения, сложившейся планировки территории и землепользования, риска причинения вреда объектам капитального строительства, расположенным на смежных участках, и функциональной зоны и параметров её планируемого развития (ч. 4 ст. 30, ч. 1 ст. 34 ГрК РФ).

Анализ карт градостроительного зонирования правил землепользования и застройки населённых пунктов, вошедших во Владивостокскую агломерацию, свидетельствует об их несоответствии изложенным выше требованиям: нередко земельные участки, поставленные на кадастровый учёт до введения правил, расположены в двух и более территориальных зонах.

Каким образом можно разрешить эти ситуации? Мы предлагаем несколько приёмов.

*Во-первых*, можно рекомендовать раздел земельного участка в соответствии с территориальными зонами. Этот способ не всегда применим, так как для каждой зоны градостроительным регламентом закреплён минимальный предел размера земельного участка. Требование соответствия предусмотренной минимальной площади вновь образуемого земельного участка является определяющим для судов при принятии решений по таким искам.

Так, Арбитражный суд Приморского края отказал в удовлетворении исковых требований об обязанности Федеральной кадастровой палаты в лице филиала по Приморскому краю осуществить кадастровый учёт раздела земельного участка общей площадью 188 кв. м на участки площадью 73 кв. м и 115 кв. м, сославшись на то, что площадь вновь образуемых земельных участков не соответствует предусмотренным минимальным размерам. Как указал суд, в случае раздела образуемые земельные участки попадают в Зону объектов отдыха, спорта, туризма и развлечений, для которой установлен предельный минимальный размер площади земельного участка – 300 кв. м [21]. Следовательно, будут нарушены условия преобразования объекта недвижимости, установленные ст. 11.9 ЗК РФ.

*Во-вторых*, возможно административное решение проблемы посредством обращения в Единую комиссию по подготовке проектов правил землепользования и застройки муниципальных образований Приморского края (далее – Единая комиссия) с просьбой о подтверждении того, что земельный участок относится к конкретной территориальной зоне, либо, если такое подтверждение не может быть предоставлено, с предложением о внесении соответствующих изменений в правила землепользования и застройки. Процедура обращения проста и предусматривает подачу письменного заявления заинтересованными физическими или (и) юридическими лицами (п. 5 ч. 2 ст. 33 ГрК РФ).

Единая комиссия Приморского края удовлетворила 31% поданных в течение 2016 г. предложений. Основными мотивами отказа являются: а) невозможность установления территориальной зоны для одного земельного участка и б) несоответствие между запрашиваемой территориальной зоной и установленной генеральным планом поселения функциональной зоной.

Первое из означенных оснований отказа, по нашему мнению, является не соответствующим закону, поскольку ГрК РФ не содержит запрета, а лишь рекомендует формировать территориальные зоны на значительную территорию, в которую входили бы, к примеру, кадастровые кварталы (ч. 4 ст. 30 ГрК РФ).

В судебном порядке до настоящего времени обжалован только один отказ Единой комиссии, которая пришла к выводу, что установление запрашиваемой зоны приведёт к несоответствию земельного участка функциональной зоне. Суд, подтверждая обоснованность решения, указал, что территориальные и функциональные зоны должны корреспондировать [22].

*В-третьих*, можно обратиться в суд с иском о признании решения органа власти в части установления территориальной зоны недействительным.

Судебная практика при разрешении таких требований неоднозначна. При сходных обстоятельствах принимаются противоположные решения. Арендующему



земельный участок, в отношении которого установили две территориальные зоны – Производственно-коммерческая (П-5) и Объектов автомобильного транспорта (Т-3), – И.И. Шипилову в удовлетворении иска об отнесении земельного участка (поставлен на кадастровый учет в 2007 г.) к одной территориальной зоне отказали. По мнению суда, он не доказал нарушения его прав собственника объектов капитального строительства, расположенных на земельном участке. Кроме того, никаких объектов, принадлежащих истцу на праве собственности, в территориальной Зоне объектов транспорта (Т-3) не располагается. Суд фактически проигнорировал требование закона об установлении в отношении земельного участка только одной территориальной зоны (ч. 4 ст. 30 ГрК РФ) [26].

Такая же аргументация приведена в решении по иску ООО «Ветеран-плюс», имеющему на праве собственности два земельных участка с разрешённым видом использования – дальнейшая эксплуатация здания автомастерской. Оба участка отнесли к двум территориальным зонам – Производственная коммерческая (П-5) и Объектов автомобильного транспорта (Т-3). Суд удовлетворил исковые требования только в отношении одного земельного участка, поскольку нарушены права правообладателя и недопустимо установление двух территориальных зон. По поводу второго участка исковые требования отклонили, так как на участке нет объектов недвижимости и не доказано ограничение прав собственника. Как и в деле И.И. Шипилова, установление в нарушение закона в отношении участка двух территориальных зон осталось вне внимания суда [23].

Напротив, требования ООО «Регион строй» о признании недействительным решения в части установления в отношении земельного участка двух территориальных зон: 1) Застройки многоэтажными жилыми домами (Ж-3) и 2) Объектов автомобильного транспорта (Т-3) – удовлетворили. Суд справедливо сослался на нарушение нормы об отнесении земельного участка только к одной территориальной зоне. Верховный Суд РФ поддержал позицию суда первой инстанции [1; 29].

Как отмечалось, предпосылками вариативности изложенной судебной практики являются непоследовательность нормативной регламентации и её пробельность, которая, в том числе, допускает различную интерпретацию предписаний о соотношении функциональных и территориальных зон, и иерархии генерального плана и правил землепользования и застройки.

До недавнего времени суды Приморского края при рассмотрении споров об установлении в отношении земельного участка соответствующих друг другу территориальной и функциональной зон удовлетворяли требования только в части признания недействительными правил землепользования и застройки об установлении территориальной зоны и отказывали в удовлетворении иска по поводу функциональной зоны, закреплённой генеральным планом. По мнению судов, установление функциональной зоны, не соответствующей фактическому использованию земельного участка, не противоречит градостроительному законодательству и не нарушает права и законные интересы правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства [31].

Только последовательная позиция Верховного Суда РФ изменила судебную практику в этом вопросе. Отменяя в части решение Приморского краевого суда,

которое признало недействительными положения правил землепользования и застройки, а положения генерального плана, установившие две функциональные зоны, оставило действующими, Верховный Суд РФ указал, что вывод суда первой инстанции о том, что установление двух функциональных зон не нарушает прав административного истца на использование земельного участка в соответствии с установленным видом разрешённого использования, сделан без учёта принципа первичности генерального плана муниципального образования перед правилами землепользования и застройки. Признание недопустимым расположения земельного участка в двух зонах должно соответствовать документам территориального планирования, в том числе границам и содержанию функциональных зон, установленных генеральным планом муниципального образования [2]. Эта позиция Верховного Суда РФ изложена и в других решениях [3; 30].

Подчеркнём, что суд только признаёт недействующими положения правил землепользования и застройки и генеральных планов, но не уполномочен самостоятельно определять территориальные и функциональные зоны.

Единые территориальная и функциональная зоны в границах участка устанавливаются исключительно после утверждения проекта внесения изменений в карту градостроительного и в схему функционального зонирования, являющихся элементами документации по градостроительному зонированию и территориальному планированию. Данные проекты разрабатываются на основании решений судов и Единой комиссии с учётом как частных, так и общественных интересов, направленных на сохранение окружающей среды и объектов культурного наследия.

Вышеизложенное подтверждает тот непреложный факт, что проблемы землепользования во Владивостокской агломерации детерминированы недостатками российского земельного и градостроительного законодательства. Ситуация усугубляется молниеносностью принятия решения о создании Владивостокской агломерации, что предполагает проведение в сжатые сроки серьёзной работы по корректировке правил землепользования и застройки и генеральных планов муниципальных образований, вошедших в её состав. Департамент градостроительства Приморского края в настоящее время ведёт разработку проектов внесения изменений в документы территориального планирования. Они нацелены на то, чтобы каждый земельный участок относился только к одной функциональной и территориальной зонам и при установлении территориальной зоны учитывались границы функциональной зоны.

- 
1. Апелляционное определение Верховного Суда РФ от 29.09.2016 по делу № 56-АПГ16-18. URL: [http://www.supcourt.ru/stor\\_pdf.php?id=1485958](http://www.supcourt.ru/stor_pdf.php?id=1485958).
  2. Апелляционное определение Верховного Суда РФ от 01.12.2016 № 56-АПГ16-28. URL: <http://www.pravosudie.biz/3466885>.
  3. Апелляционное определение Верховного Суда РФ от 12.01.2017 по делу № 56-АПГ16-30. URL: [http://www.supcourt.ru/stor\\_pdf.php?id=1510038](http://www.supcourt.ru/stor_pdf.php?id=1510038).



4. Бабун Р.В. Агломерация городов как объект управления // Регион: Экономика и Социология. 2012. № 2 (74). С. 239–252.
5. Бандорин Л.Е. Разрешенное использование земельных участков: проблемы понимания сущности определения // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2015. № 12 (171). С. 49–50.
6. Герцберг Л.Я., Будилова Е.В. Проблемы территориального планирования и качество среды проживания // Народонаселение. 2015. № 1. С. 37–49.
7. Горшков С.И. О переходе к принципу установления правового режима земель путем зонирования территорий // Научные труды СЗИУ – филиала РАНХиГС. Т. 7. Вып. 4 (26). С. 103–108.
8. Горянова О.Ф. Современные проблемы определения границ территориальных зон // Интерэкспо Гео-Сибирь. 2016. Т. 3, № 2. С. 138–142.
9. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ (ред. от 18.06.2017). URL: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_51040](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51040).
10. Гуртов В. Агломерация – стратегическая составляющая национальной экономики // Государственная служба. 2010. № 6. С. 44–48.
11. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10. 2001 № 136-ФЗ (ред. 03.12. 2017). URL: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_33773/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_33773/).
12. Карпик А.П. Современная модель согласования и разрешения споров о местоположении границ муниципальных образований // Известия высших учебных заведений. Геодезия и аэрофотосъёмка. 2014. № 54. С. 115–121.
13. Кичигин Н.В. Природоохранный потенциал инструментов градостроительной деятельности // Тезисы докладов научно-практической конференции / под общ. ред. Е.Л. Мининой. М.: ФГБОУ МГУЛ, 2013. 268 с.
14. Куликова Л.В. Правовая природа института разрешенного использования // Хозяйство и право. 2013. № 10 (441). С. 118–121.
15. Лаврищева О.А. Земельная реформа 2015 года: переход от деления земель на категории к территориальному зонированию // Известия Юго-Западного государственного университета. 2016. № 2 (65). С. 177–181.
16. Макаров О.О. Особенности регулирования использования и охраны земель населенных пунктов // Теория и практика общественного развития. 2014. № 6. С. 192–194.
17. Меерович М.Г. Агломерация – базовый элемент «пространственной конструкции» России // Вестник НГУЭУ. 2009. № 1. С. 135–147.
18. Митягин С.Д. Градостроительные инструменты обеспечения условий устойчивого социально-экономического развития Российской Федерации // Academia. Архитектура и строительство. 2016. № 3. С. 96–98.
19. О перераспределении полномочий между органами местного самоуправления муниципальных образований Приморского края и органами государственной власти Приморского края и внесение изменений в отдельные законодательные акты Приморского края: закон Приморского края от 18.11.2014 № 497-КЗ. URL: <http://www.consultant.ru/regbase/cgi/online.cgi?req=doc;base=RLAW020;n=76652#0>.
20. Попов М. Некоторые последствия принятия правил землепользования и застройки для правообладателей земельных участков // Хозяйство и право. 2012. № 1. С. 5–15.

21. Постановление Пятого арбитражного апелляционного суда от 28.08.2015 по делу № А-51-30750/2014. URL: [http://kad.arbitr.ru/PdfDocument/7e6e27f0-d404-4f1e-alec-67dbe71bc929/A51-30750-2014\\_20150828\\_Postanovlenie%20apeljacionnoj%20instancii.pdf](http://kad.arbitr.ru/PdfDocument/7e6e27f0-d404-4f1e-alec-67dbe71bc929/A51-30750-2014_20150828_Postanovlenie%20apeljacionnoj%20instancii.pdf).
22. Решение Арбитражного суда Приморского края от 30.10.2016 по делу № А51-9716/2016. URL: [http://kad.arbitr.ru/PdfDocument/48e66938-6873-4539-b5de-94718e2bd0cc/A51-9716-2016\\_20161030\\_Reshenie.pdf](http://kad.arbitr.ru/PdfDocument/48e66938-6873-4539-b5de-94718e2bd0cc/A51-9716-2016_20161030_Reshenie.pdf).
23. Решение Арбитражного суда Приморского края от 23.12.2014 по делу А51-16658/2014. URL: <https://rospravosudie.com/court-as-primorskogo-kрая-s/judge-samofal-dmitrij-anatolevich-s/act-317842170/>
24. Решение Артёмовского городского суда Приморского края от 24.01.2017 по делу № 2-219/2017. URL: <https://rospravosudie.com/court-artemovskij-gorodskoj-sud-primorskij-kraj-s/act-554549909/>.
25. Решение Артёмовского городского суда Приморского края от 02.02.2017 по делу № 2-247/2017. URL: <https://rospravosudie.com/court-artemovskij-gorodskoj-sud-primorskij-kraj-s/act-554554877/>.
26. Решение Ленинского районного суда г. Владивостока по делу № 2-2594/2015. URL: <https://rospravosudie.com/court-leninskij-rajonnyj-sud-g-vladivostoka-primorskij-kraj-s/act-488305906/>.
27. Решение Первомайского районного суда г. Владивостока по делу № 2-2392/15. URL: <https://rospravosudie.com/court-pervomajskij-rajonnyj-sud-g-vladivostoka-primorskij-kraj-s/act-497954213/>.
28. Решение Приморского краевого суда от 16.01.2017 по делу № 3а-8/17. URL: <https://rospravosudie.com/court-primorskij-kraevoj-sud-primorskij-kraj-s/act-548756614/>.
29. Решение Приморского краевого суда от 17.05.2016 по делу № 3-а 62/16. URL: <https://rospravosudie.com/court-primorskij-kraevoj-sud-primorskij-kraj-s/act-528378851/>.
30. Решение Приморского краевого суда от 18.01.2017 по делу № 3а-16/2017. URL: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=SOJ&n=1897014#0>.
31. Решение Приморского краевого суда от 29.08.2016 по делу № 3а-115/16. URL: <https://rospravosudie.com/court-primorskij-kraevoj-sud-primorskij-kraj-s/act-528378851/>.
32. Решение Фрунзенского районного суда г. Владивостока от 02.11.2016 по делу № 2а-7876/2016. URL: <https://rospravosudie.com/court-frunzenskij-rajonnyj-sud-g-vladivostoka-primorskij-kraj-s/act-536129790/>.
33. Решение Фрунзенского районного суда г. Владивостока от 29.06.2016 по делу № 2а-5060/2016. URL: <https://rospravosudie.com/court-frunzenskij-rajonnyj-sud-g-vladivostoka-primorskij-kraj-s/act-525084748/>.
34. Решение Фрунзенского районного суда г. Владивостока от 29.05.2017 по делу № 2а-3451/17. URL: <https://rospravosudie.com/court-frunzenskij-rajonnyj-sud-g-vladivostoka-primorskij-kraj-s/act-556753487/>.
35. Решение Шкотовского районного суда Приморского края от 06.12.2016 по делу 2а-284/2016. URL: <https://rospravosudie.com/court-shkotovskij-rajonnyj-sud-primorskij-kraj-s/act-554608451/>.
36. Савельева Е.А. Роль института разрешенного использования земельных участков в механизме определения правового режима земель населенных пунктов // Вестник Волгоградской академии МВД России. 2014. № 1(28). С. 41–49.

37. Севастьянов А.В., Третьяченко А.А. Установление границ поселения и населенных пунктов с целью рационального использования земель // Современные проблемы управления проектами в инвестиционно-строительной сфере и природопользовании: материалы VI Междунар. науч.-практ. конф., посвящённой 20-летию кафедры управления проектами и программами / под ред. В.И. Ресина, 2016. С. 323–328.
38. Сидоркина З.И. Анализ демографической структуры сельской периферии Владивостокской агломерации для территории опережающего развития (ТОР) // Вестник КГУ. 2016. №4. Сер.: Естественные науки. Вып. 9. С. 116–121.
39. Соглашение о создании Владивостокской агломерации № 30 от 28.10.2014 // Администрации Приморского края: официальный сайт. URL: <http://primorsky.ru/>.
40. Стоюшко М.Ю., Кашта А.К. Владивостокская агломерация как фактор привлекательности Приморья // Направления модернизации современного инновационного общества: экономика, социология, философия, политика, право: материалы Междунар. науч.-практ. конф.: в 3 ч. / отв. ред. Н.Н. Понарина, С.С. Чернов, 2015. С. 75–79.
41. Султанова Е.В., Илларионов А.А., Колтунова Д.С. Основные направления развития Владивостокской агломерации // Экономика и предпринимательство. 2016. №3. С. 463–467.
42. Туровникова Е.А., Баландина В.А. Основные проблемы двухуровневой системы градорегулирования муниципальных образований // Интеллектуальный потенциал XXI века: степени познания. 2016. №32. С. 156–160.
43. Фаттахов Р.В. САММИТ АТЭС 2012: формирование Владивостокской агломерации // Проблемы востоковедения. 2011. № 3(53). С. 14–19.
44. Цветков А.С. Разрешенное использование земельного участка: актуальные проблемы правового регулирования // Вестник Самарской гуманитарной академии. Сер.: Право. 2012. № 2(12). С. 119–125.
45. Шабанова М.М., Абдуллаев Р.М. Генеральный план развития города как эффективный инструмент муниципального управления // Проблемы теории и практики управления развитием социально-экономических систем: сб. науч. тр. XIII Всерос. науч.-практ. конф. / под ред. М.М. Шабановой, 2016. С. 258–260.
46. Шабашев В.А., Меркурьев В.В. Агломерация как инструмент организации межмуниципального сотрудничества в регионе // Наука, образование, общество. 2015. № 3(5). С. 78–87.
47. Щукин А.К. Новая парадигма градостроительного проектирования // Управление развитием территории. 2009. №2. С. 14–18.

### Транслитерация

1. Apellyatsionnoe opredelenie Verkhovnogo Suda RF ot 29.09. 2016 po delu № 56-APG16-18. URL: [http://www.supcourt.ru/stor\\_pdf.php?id=1485958](http://www.supcourt.ru/stor_pdf.php?id=1485958).
2. Apellyatsionnoe opredelenie Verkhovnogo Suda RF ot 01.12.2016 № 56-APG16-28. URL: <http://www.pravosudie.biz/3466885>.
3. Apellyatsionnoe opredelenie Verkhovnogo Suda RF ot 12.01. 2017 po delu № 56-APG16-30. URL: [http://www.supcourt.ru/stor\\_pdf.php?id=1510038](http://www.supcourt.ru/stor_pdf.php?id=1510038).
4. Babun R.V. Agglomeratsiya gorodov kak ob»ekt upravleniya, *Region: Ekonomika i Sotsiologiya*, 2012, No 2 (74), pp. 239–252.

5. Bandorin L.E. Razreshennoe ispol'zovanie zemel'nykh uchastkov: problemy ponimaniya sushchnosti opredeleniya, *Imushchestvennye otnosheniya v Rossiiskoi Federatsii*, 2015, No 12 (171), pp. 49–50.
6. Gertsberg L.Ya., Budilova E.V. Problemy territorial'nogo planirovaniya i kachestvo sredy prozhivaniya, *Narodonaselenie*, 2015, No 1, pp. 37–49.
7. Gorshkov S.I. O perekhode k printsipu ustanovleniya pravovogo rezhima zemel' putem zonirovaniya territorii, *Nauchnye trudy SZIU – filiala RANKHIGS*, vol. 7, iss. 4(26), pp. 103–108.
8. Goryanova O.F. Sovremennye problemy opredeleniya granits territorial'nykh zon, *Interespo Geo-Sibir'*, 2016, vol. 3, No 2, pp. 138–142.
9. Gradostroitel'nyi kodeks Rossiiskoi Federatsii ot 29.12.2004 № 190-FZ (red. ot 18.06.2017). URL: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_51040](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51040).
10. Gurtov V. Agglomeratsiya – strategicheskaya sostavlyayushchaya natsional'noi ekonomiki, *Gosudarstvennaya sluzhba*, 2010, No 6, pp. 44–48.
11. Zemel'nyi kodeks Rossiiskoi Federatsii ot 25.10. 2001 № 136-FZ (red. 03.12. 2017). URL: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_33773/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_33773/).
12. Karpik A.P. Sovremennaya model' soglasovaniya i razresheniya sporov o mestopolozhenii granits munitsipal'nykh obrazovaniy, *Izvestiya vysshikh uchebnykh zavedenii. Geodeziya i aerofotos'emka*, 2014, No 54, pp. 115–121.
13. Kichigin N.V. Prirodookhrannyye potentsialy instrumentov gradostroitel'noi deyatel'nosti, *Tezisy dokladov nauchno-prakticheskoi konferentsii: pod obshch. red. E.L. Mininoy, M.: FGBOU MGUL*, 2013, 268 p.
14. Kulikova L.V. Pravovaya priroda instituta razreshennogo ispol'zovaniya, *Khozyaistvo i pravo*, 2013, No 10(441), pp. 118–121.
15. Lavrishcheva O.A. Zemel'naya reforma 2015 goda: perekhod ot deleniya zemel' na kategorii k territorial'nomu zonirovaniyu, *Izvestiya Yugo-Zapadnogo gosudarstvennogo universiteta*, 2016, No 2(65), pp. 177–181.
16. Makarov O.O. Osobennosti regulirovaniya ispol'zovaniya i okhrany zemel' naselennykh punktov, *Teoriya i praktika obshchestvennogo razvitiya*, 2014, No 6, pp. 192–194.
17. Meerovich M.G. Agglomeratsiya – bazovyy element «prostranstvennoi konstruksii» Rossii, *Vestnik NGUEU*, 2009, No 1, pp. 135–147.
18. Mityagin S.D. Gradostroitel'nye instrumenty obespecheniya uslovii ustoichivogo sotsial'no-ekonomicheskogo razvitiya Rossiiskoi Federatsii, *Academia. Arkhitektura i stroitel'stvo*, 2016, No 3, pp. 96–98.
19. O pereraspredelenii polnomochii mezhdru organami mestnogo samoupravleniya munitsipal'nykh obrazovaniy Primorskogo kraya i organami gosudarstvennoi vlasti Primorskogo kraya i vnesenie izmeneniy v otdel'nye zakonodatel'nye akty Primorskogo kraya: zakon Primorskogo kraya ot 18.11.2014 № 497-KZ. URL: <http://www.consultant.ru/regbase/cgi/online.cgi?req=doc;base=RLAW020;n=76652#0>.
20. Popov M. Nekotorye posledstviya prinyatiya pravil zemlepol'zovaniya i zastroiki dlya pravoobladatelei zemel'nykh uchastkov, *Khozyaistvo i pravo*, 2012, No 1, pp. 5–15.
21. Postanovlenie Pyatogo arbitrazhnogo apellyatsionnogo suda ot 28.08.2015 po delu № A-51-30750/2014. URL: [http://kad.arbitr.ru/PdfDocument/7e6e27f0-d404-4f1e-a1ec-67dbe71bc929/A51-30750-2014\\_20150828\\_Postanovlenie%20apellyatsionnoy%20instancii.pdf](http://kad.arbitr.ru/PdfDocument/7e6e27f0-d404-4f1e-a1ec-67dbe71bc929/A51-30750-2014_20150828_Postanovlenie%20apellyatsionnoy%20instancii.pdf).

22. Reshenie Arbitrazhnogo suda Primorskogo kraja ot 30.10.2016 po delu № А51-9716/2016. URL: [http://kad.arbitr.ru/PdfDocument/48e66938-6873-4539-b5de-94718e2bd0cc/A51-9716-2016\\_20161030\\_Reshenie.pdf](http://kad.arbitr.ru/PdfDocument/48e66938-6873-4539-b5de-94718e2bd0cc/A51-9716-2016_20161030_Reshenie.pdf).
23. Reshenie Arbitrazhnogo suda Primorskogo kraja ot 23.12.2014 po delu А51-16658/2014. URL: <https://rospravosudie.com/court-as-primorskogo-kraja-s/judge-samofal-dmitrij-anatolevich-s/act-317842170/>
24. Reshenie Artemovskogo gorodskogo suda Primorskogo kraja ot 24.01.2017 po delu № 2-219/2017. URL: <https://rospravosudie.com/court-artemovskij-gorodskoj-sud-primorskij-kraj-s/act-554549909/>.
25. Reshenie Artemovskogo gorodskogo suda Primorskogo kraja ot 02.02.2017 po delu № № 2-247/2017. URL: <https://rospravosudie.com/court-artemovskij-gorodskoj-sud-primorskij-kraj-s/act-554554877/>.
26. Reshenie Leninskogo raionnogo suda g. Vladivostoka po delu № 2-2594/2015. URL: <https://rospravosudie.com/court-leninskij-rajonnyj-sud-g-vladivostoka-primorskij-kraj-s/act-488305906/>.
27. Reshenie Pervomajskogo raionnogo suda g. Vladivostoka po delu № 2-2392/15. URL: <https://rospravosudie.com/court-pervomajskij-rajonnyj-sud-g-vladivostoka-primorskij-kraj-s/act-497954213/>.
28. Reshenie Primorskogo kraevogo suda ot 16.01.2017 po delu № 3а-8/17. URL: <https://rospravosudie.com/court-primorskij-kraevoj-sud-primorskij-kraj-s/act-548756614/>.
29. Reshenie Primorskogo kraevogo suda ot 17.05.2016 po delu № 3-а 62/16. URL: <https://rospravosudie.com/court-primorskij-kraevoj-sud-primorskij-kraj-s/act-528378851/>.
30. Reshenie Primorskogo kraevogo suda ot 18.01.2017 po delu № 3а-16/2017. URL: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=SOJ&n=1897014#0>.
31. Reshenie Primorskogo kraevogo suda ot 29.08.2016 po delu № 3а-115/16. URL: <https://rospravosudie.com/court-primorskij-kraevoj-sud-primorskij-kraj-s/act-528378851/>.
32. Reshenie Frunzenskogo raionnogo suda g. Vladivostoka ot 02.11.2016 po delu № 2а-7876/2016. URL: <https://rospravosudie.com/court-frunzenskij-rajonnyj-sud-g-vladivostoka-primorskij-kraj-s/act-536129790/>.
33. Reshenie Frunzenskogo raionnogo suda g. Vladivostoka ot 29.06.2016 po delu № 2а-5060/2016. URL: <https://rospravosudie.com/court-frunzenskij-rajonnyj-sud-g-vladivostoka-primorskij-kraj-s/act-525084748/>.
34. Reshenie Frunzenskogo raionnogo suda ot 29.05.2017 po delu № 2а-3451/17. URL: <https://rospravosudie.com/court-frunzenskij-rajonnyj-sud-g-vladivostoka-primorskij-kraj-s/act-556753487/>.
35. Reshenie Shkotovskogo raionnogo suda Primorskogo kraja ot 06.12.2016 po delu 2а-284/2016. URL: <https://rospravosudie.com/court-shkotovskij-rajonnyj-sud-primorskij-kraj-s/act-554608451/>.
36. Savel'eva E.A. Rol' instituta razreshennogo ispol'zovaniya zemel'nykh uchastkov v mekhanizme opredeleniya pravovogo rezhima zemel' naselennykh punktov, *Vestnik Volgogradskoi akademii MVD Rossii*, 2014, No 1 (28), pp. 41–49.
37. Sevast'yanov A.V., Tret'yachenko A.A. Ustanovlenie granits poseleniya i naselennykh punktov s tsel'yu ratsional'nogo ispol'zovaniya zemel', *Sovremennye problemy upravleniya proektami v investitsionno-stroitel'noi sfere i prirodopol'zovaniy. Materialy*

- VI Mezhdunarodnoi nauchno-prakticheskoi konferentsii, posvyashchennoi 20-letiyu kafedry upravleniya proektami i programmami*, pod red. V.I. Resina, 2016, pp. 323–328.
38. Sidorkina Z.I. Analiz demograficheskoi struktury sel'skoi periferii Vladivostokskoi aglomeratsii dlya territorii operezhayushchego razvitiya (TOR), *Vestnik KGU*, 2016, No 4, ser. «Estestvennye nauki», iss. 9, pp. 116–121.
  39. Soglashenie o sozdanii Vladivostokskoi aglomeratsii №30 ot 28.10.2014, *Administratsii Primorskogo kraya: ofitsial'nyi sait*. URL: <http://primorsky.ru/>.
  40. Stoyushko M.Yu., Kashta A.K. Vladivostokskaya aglomeratsiya kak faktor privlekatel'nosti Primor'ya, *Napravleniya modernizatsii sovremennogo innovatsionnogo obshchestva: ekonomika, sotsiologiya, filosofiya, politika, pravo. Materialy Mezhdunarodnoi nauchno-prakticheskoi konferentsii: v 3 chastyakh*, otv. red. N.N. Ponarina, S.S. Chernov, 2015, pp. 75–79.
  41. Sultanova E.V., Illarionov A.A., Koltunova D.S. Osnovnye napravleniya razvitiya Vladivostokskoi aglomeratsii, *Ekonomika i predprinimatel'stvo*, 2016, No 3, pp. 463–467.
  42. Turovnikova E.A., Balandina V.A. Osnovnye problemy dvukhurovnevoi sistemy gradoregulirovaniya munitsipal'nykh obrazovaniy, *Intellektual'nyi potentsial XXI veka: stupeni poznaniya*, 2016, No 32, pp. 156–160.
  43. Fattakhov R.V. SAMMIT ATES 2012: formirovanie Vladivostokskoi aglomeratsii, *Problemy vostokovedeniya*, 2011, No 3 (53), pp. 14–19.
  44. Tsvetkov A. S. Razreshennoe ispol'zovanie zemel'nogo uchastka: aktual'nye problemy pravovogo regulirovaniya, *Vestnik Samarskoi gumanitarnoi akademii*, ser. «Pravo», 2012, No 2 (12), pp. 119–125.
  45. Shabanova M.M., Abdullaev R.M. General'nyi plan razvitiya goroda kak effektivnyi instrument munitsipal'nogo upravleniya, *Problemy teorii i praktiki upravleniya razvitiem sotsial'no-ekonomicheskikh sistem. Sbornik nauchnykh trudov XIII Vserossiiskoi nauchno-prakticheskoi konferentsii*, pod red. M.M. Shabanovoi, 2016, pp. 258–260.
  46. Shabashev V.A., Merkur'ev V.V. Aglomeratsiya kak instrument organizatsii mezhmunitsipal'nogo sotrudnichestva v regione, *Nauka, obrazovanie, obshchestvo*, 2015, No 3 (5), pp. 78–87.
  47. Shchukin A.K. Novaya paradigma gradostroitel'nogo proektirovaniya, *Upravlenie razvitiem territorii*, 2009, No 2, pp. 14–18.

© А.В. Верещагина, 2017

© А.С. Гусева, 2017

**Для цитирования:** Верещагина А.В., Гусева А.С. Территориальное зонирование во Владивостокской агломерации: некоторые вопросы // Вестник Владивостокского государственного университета экономики и сервиса. 2017. Т. 9, № 3. С. 57–70.

For citation: Vereshchagina A.V., Guseva A.S. The issue of establishing territorial zones within Vladivostok agglomeration, *The Territory of New Opportunities. The Herald of Vladivostok State University of Economics and Service*, 2017, Vol. 9, No 1, pp. 57–70.

DOI [dx.doi.org/10.24866/VVSU/2073-3984/2017-3/57-70](http://dx.doi.org/10.24866/VVSU/2073-3984/2017-3/57-70)

Дата поступления: 31.07.2017.