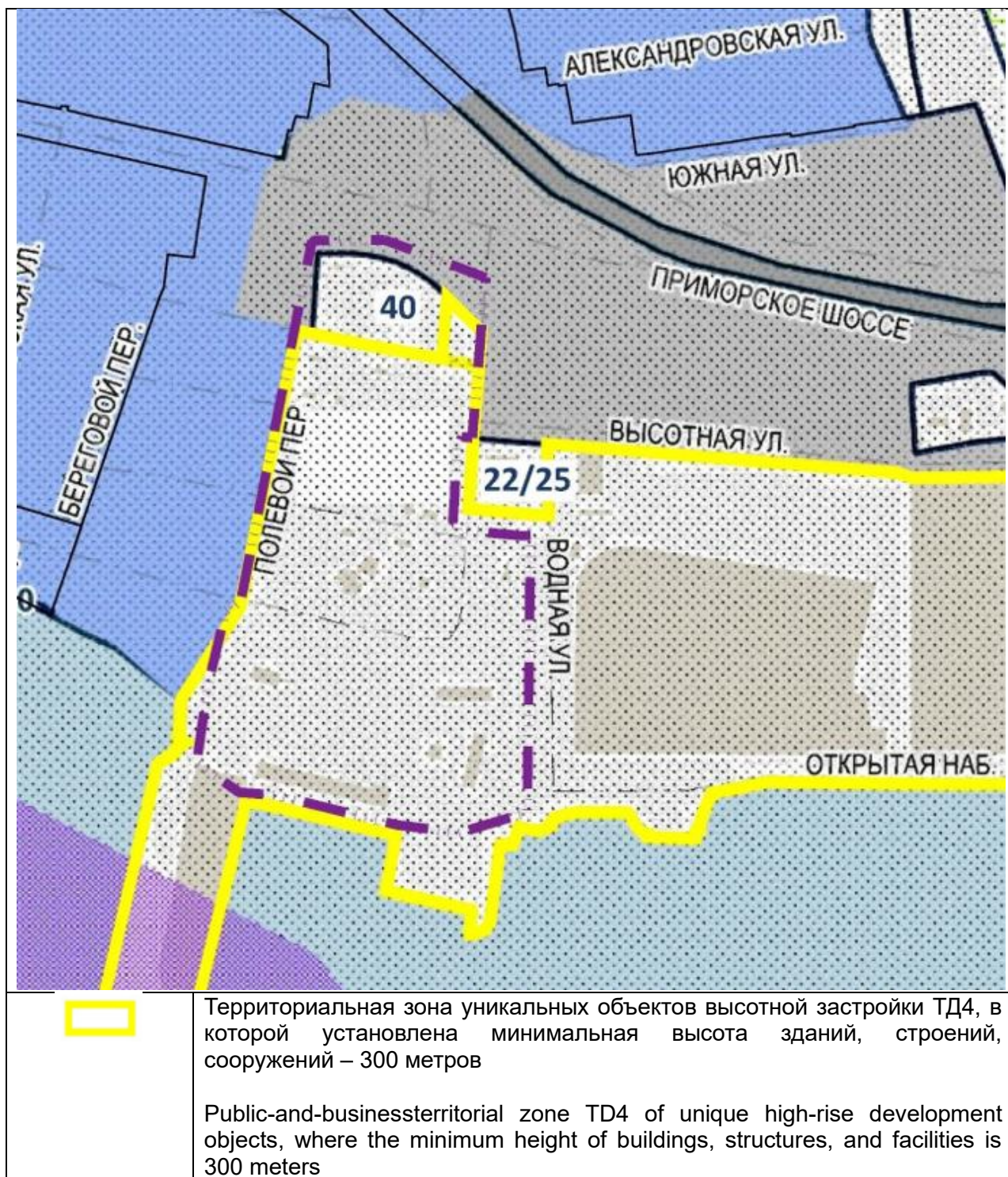


О ТЕРРИТОРИАЛЬНОЙ ЗОНЕ УНИКАЛЬНЫХ ОБЪЕКТОВ ТД4

A NOTE ON THE TERRITORIAL ZONE OF UNIQUE HIGH-RISE DEVELOPMENTS TD4



В границы зоны ТД4 включены как земельные участки, на которых расположен существующий небоскреб «Лахта центр 1», так и земельные участки, на которых планируется строительство двух других небоскребов.

Согласно пункту 2.12.4.5 градостроительного регламента зоны ТД4, минимальная высота зданий, строений, сооружений на земельных участках составляет 300 м. Объекты капитального строительства, технологически связанные с уникальными объектами высотной застройки, могут иметь высоту менее 300 м.

Нам не известны иные случаи в России, когда градостроительный регламент устанавливает не максимальную, а минимальную высоту строительства.

В рамках общественных обсуждений проекта ПЗЗ, состоявшихся в апреле 2025 года, члены и сторонники партии «ЯБЛОКО» направили правовые возражения против установления зоны уникальных объектов ТД4.

Согласно пункту 9 статьи 1, пункту 2 части 6 статьи 30 Градостроительного кодекса РФ, в градостроительном регламенте указываются в т.ч. **предельные (минимальные и (или) максимальные)** размеры земельных участков и **предельные** параметры разрешенного строительства. Таким образом, оговорка о возможности указания минимальной границы параметра сделана только в отношении размеров земельных участков, но не иных параметров разрешенного строительства, реконструкции.

Согласно пункту 47 Порядка заполнения формы градостроительного плана земельного участка, утвержденного Приказом Минстроя России от 25.04.2017 №741/пр, в графе 5 «Предельное количество этажей и (или) предельная высота зданий, строений, сооружений» указывается предельное количество этажей зданий и (или) **максимальная** высота зданий, строений, сооружений в метрах. Возможности указания минимальной высоты зданий, строений, сооружений форма градостроительного плана земельного участка не предполагает.

Кроме того, вызывает сомнения с точки зрения соответствия антимонопольному законодательству допустимость установления уникально выгодных градостроительных параметров в отношении территории, принадлежащей одному застройщику.

The boundaries of the TD4 zone include both the land plots on which the existing 'Lakhta Center' skyscraper is located and the land plots on which two other skyscrapers are planned for construction.

According to paragraph 2.12.4.5 of the urban development regulations for the TD4 zone, the minimum height of buildings, structures, and facilities on these plots is 300 meters. Capital construction projects technologically connected to unique high-rise buildings may be less than 300 meters tall.

We are unaware of any other cases in Russia where urban development regulations establish a minimum, rather than a maximum, building height.

During the public discussions of the draft land use and development regulations held in April 2025, members and supporters of the Yabloko party filed legal objections to the establishment of the TD4 unique objects zone.

According to paragraph 9 of Article 1 and paragraph 2 of Part 6 of Article 30 of the Urban Development Code of the Russian Federation, urban development regulations specify, among other things, the **boundary (maximum and/or minimum)** dimensions of land plots and the **boundary** parameters of permitted construction. Thus, the provision permitting the specification of a minimum parameter limit applies only to the dimensions of land plots, but not to other parameters of permitted construction or reconstruction.

According to paragraph 47 of the Procedure for Completing the Urban Development Plan of a Land Plot, approved by Order No. 741/pr of the Ministry of Construction of Russia dated April 25, 2017, column 5, "Maximum Number of Storeys and/or **Maximum** Height of Buildings, Structures, and Facilities," indicates the maximum number of storeys of buildings and/or the maximum height of buildings, structures, and facilities in meters. The urban development plan of a land plot does not provide for the option to specify a minimum height for buildings, structures, and facilities.

Moreover, the admissibility of establishing uniquely advantageous urban planning parameters in relation to a territory belonging to a single developer raises doubts from the point of view of compliance with antitrust legislation.