

РАЗДЕЛ II

СОЦИОКУЛЬТУРНЫЕ И ПРАВОВЫЕ АСПЕКТЫ ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

УДК 34

A.V. Бельков, Н.В. Съедина

*Кузбасский государственный технический университет
им. Т.Ф. Горбачева, Кемерово, Россия*

ИЗМЕНЕНИЕ ВИДА РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Рассмотрен порядок изменения вида разрешенного использования земельного участка в контексте административной и судебной практики. Обращается внимание на основные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков, а также на их содержание.

Ключевые слова: земельный участок, правовой режим земель, вид разрешенного использования.

В российской юридической практике, когда идет перерегистрация и уточнение земельного фона обращается внимание на существующий порядок и изменения условий различных режимов использования. Актуальным является вопрос правоприменения норм законодательства различных отраслей права [Бельков, Афанасенко, 2020; Бельков, Грибенщикова, 2021; Браун, 2022; Иванов, Корнеев, Куликов, Малыхин, 2022; Zolotukhin, Yazevich, Zolotukhina, Kozyreva, 2023] Одним из элементов, определяющих правовой режим земель и земельных участков является разрешенное использование [Земельный, 2001].

Вид разрешенного использования имеет решающее значение в ходе определения кадастровой стоимости земельного участка и установлении цены предмета аукциона по продаже земельного участка публичным собственником. Так, в случае несоответствия наименования ранее установленного вида разрешенного использования земельного участка, содержащегося в перечне объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, классификатору видов разрешенного использования земельных участков, утвержденному приказом Росреестра от 10 ноября

2020 г. № П/0412, бюджетное учреждение вправе направить в органы государственной власти субъекта Российской Федерации или в органы местного самоуправления, уполномоченные на утверждение правил землепользования и застройки (внесение изменений в них), для согласования предполагаемое наименование вида разрешенного использования такого земельного участка, определенное в соответствии с классификатором, без необходимости осуществления со стороны правообладателя такого земельного участка и (или) указанных уполномоченных органов процедуры изменения (выбора, установления) в отношении земельного участка другого (нового) вида разрешенного использования [Приказ, 2021].

Согласно статье 37 Градостроительного кодекса Российской Федерации виды разрешенного использования земельных участков устанавливаются для каждой территориальной зоны органами местного самоуправления. Основные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков правообладателями земельных участков за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласования [Градостроительный, 2004].

В настоящее время виды разрешенного использования земельных участков определяются в соответствии с классификатором, утвержденным приказом Росреестра от 10 ноября 2020 г. № П/0412 [Приказ от 10 ноября 2020]. Руководствуясь данным нормативным правовым актом органы местного самоуправления устанавливают для каждой территориальной зоны основные виды разрешенного использования, вспомогательные и условно разрешенные.

Классификатором предусмотрены 14 видов разрешенного использования:

1. Сельскохозяйственное использование;

2. Жилая застройка;
3. Общественное использование объектов капитального строительства;
4. Предпринимательство;
5. Отдых (рекреация);
6. Производственная деятельность;
7. Транспорт;
8. Обеспечение обороны и безопасности;
9. Деятельность по особой охране и изучению природы;
10. Использование лесов;
11. Водные объекты;
12. Земельные участки (территории) общего пользования;
13. Земельные участки общего назначения;
14. Земельные участки, входящие в состав общего имущества собственников индивидуальных жилых домов в малоэтажном жилом комплексе.

Содержание видов разрешенного использования, перечисленных в Классификаторе, допускает без отдельного указания в Классификаторе размещение и эксплуатацию линейного объекта (кроме железных дорог общего пользования и автомобильных дорог общего пользования федерального и регионального значения), размещение защитных сооружений (насаждений), объектов мелиорации, антенно-мачтовых сооружений, информационных и геодезических знаков, элементов благоустройства, если федеральным законом не установлено иное.

Федеральным законом от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» вид или виды разрешенного использования земельного участка отнесены к дополнительным сведениям об объекте недвижимого имущества, которые подлежат внесению в кадастровую карту недвижимости [Федеральный, 2015].

Выбор вида разрешенного использования земельного участка осуществляется правообладателем самостоятельно из числа видов, предусмотренных градостроительным регламентом. Заявление о выбранном виде разрешенного использования земельного участка из тех видов, которые установлены правилами землепользования и застройки направляется заявителем в публично-правовую компанию «Роскадастр», в многофункциональный центр, уполномоченному лицу публично-правовой компании «Роскадастр» при выездном приеме и иными способами, предусмотренными приказом Росреестра от 19 августа 2020 г. № П/0310 [Приказ от 19 августа 2020]. При этом согласно Постановлению Конституционного Суда РФ от 16 октября 2020 г. № 42-П сведения об использовании участка в соответствии со вспомогательным видом разрешенного использования могут не вноситься в Единый государственный реестр недвижимости, что нарушением не является в рамках российской правовой нормативности [Золотухин, Степанцова, 2015].

Президиум Верховного Суда Российской Федерации отмечает, что изменение вида разрешенного использования возможно только в том случае, если оно не приведет к нарушению градостроительного регламента в части установленных в нем предельных размеров земельных участков [Обзор, 2018].

Арендатор земельного участка не вправе без согласия правообладателя земельного участка изменить вид разрешенного использования [Авхимович, Башняк, Бояршин, Забегалов, 2022], если участок предоставлен по договору под конкретный вид разрешенного использования или договор аренды заключен на торгах.

Библиографический список

1. Авхимович О. Е., Башняк Е. М., Бояршин И. А., Забегалов К. Е. Роль региональных органов государственной власти и управления в регулировании отношений недропользования на примере Кемеровской области. / В сборнике: Проблемы экономики и управления: социокультурные, правовые и организационные аспекты. Сборник

статьей магистрантов и преподавателей КузГТУ. Кузбасский государственный технический университет имени Т.Ф. Горбачева. – Кемерово, 2022. – С. 296–304.

2. Бельков А. В., Афанасенко Е. В. Правовые аспекты установления сервитута на земельный участок. / В сборнике: Россия молодая. Сборник материалов XII всероссийской, научно-практической конференции молодых ученых с международным участием. – Кемерово, 2020. – С. 42101.1–42101.3.

3. Бельков А. В., Грибенщикова М. С. Проблемы правового регулирования государственной кадастровой оценки земель лесного фонда. // Вестник Московского университета МВД России. 2021. – № 4. – С. 86–89.

4. Браун А. С. Предложения по благоустройству территории общеобразовательных учреждений в Березовском городском округе. / В сборнике: Проблемы экономики и управления: социокультурные, правовые и организационные аспекты. Сборник статей магистрантов и преподавателей КузГТУ. Кузбасский государственный технический университет имени Т.Ф. Горбачева. Кемерово, 2022. С. 305–310.

5. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 года № 190-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. – 3 января. – 2005 г. – № 1 (часть 1). – Ст. 16.

6. Золотухин В. М., Степанцова Е. В. Российская ментальность в рамках правовой нормативности. // Вестник Кемеровского государственного университета. 2015. – № 1-2 (61). – С. 207–210.

7. Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 года № 136-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. – 29 октября. – 2001 г. – № 44. – Ст. 4147.

8. Иванов Д. И., Корнеев С. Е., Куликов М. Д., Малыхин И. А. Правовые аспекты регулирования хозяйственной деятельности субъектов недропользования (на примере Кемеровской области). / В сборнике: Проблемы экономики и управления: социокультурные, правовые и организационные аспекты. Сборник статей магистрантов и преподавателей КузГТУ. Кузбасский государственный технический университет имени Т.Ф. Горбачева. – Кемерово, 2022. – С. 334–341.

9. Обзор практики рассмотрения судами дел, связанных с изменением вида разрешенного использования земельного участка (Утвержден Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 14.11.2018). [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://www.vsrf.ru/documents/all/27306/?ysclid=l9bdqzkaq3800246487> (дата обращения: 26.04.2023).

10. Приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 4 августа 2021 года № П/0336 «Об утверждении Методических указаний о государственной кадастровой оценке» (Зарегистрирован 17.12.2021 № 66421. [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://publication.pravo.gov.ru/Document/View/0001202112200041?ysclid=l9bf10lx6w186304698> (дата обращения: 26.04.2023).

11. Приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 года № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» (Зарегистрирован 15.12.2020 № 61482). [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://publication.pravo.gov.ru/Document/View/0001202012160040?ysclid=l9bfag6g6s585411110> (дата обращения: 26.04.2023).

12. Приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 19 августа 2020 года № П/0310 «Об утверждении отдельных форм заявлений в сфере государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав, требований к их заполнению, к формату таких заявлений и представляемых документов в электронной форме» (Зарегистрирован 15.09.2020 № 59851). [Электронный ресурс].

Режим доступа: <http://publication.pravo.gov.ru/Document/View/0001202009150051?ysclid=l9bfguyoli760314707> (дата обращения: 26.04.2023).

13. Федеральный закон от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» // Собрание законодательства Российской Федерации. – 20 июля. – 2015 г. – № 29 (часть 1). – Ст. 4344.

14. Zolotukhin V., Yazevich M., Zolotukhina N., Kozyreva M. The problems of legal regulation of the environmental policy of the resource-producing region E3S Web of Conferences Volume 376, 2023. 05052. <https://doi.org/10.1051/e3sconf/202337605052>

A.V. Belkov, N.V. Sedina

Kuzbass State Technical University. T.F. Gorbachev, Kemerovo, Russia

CHANGING THE TYPE OF PERMITTED USE OF THE LAND PLOT

The procedure for changing the type of permitted use of a land plot in the context of administrative and judicial practice is considered. Attention is drawn to the main and auxiliary types of permitted use of land plots, as well as their maintenance.

Keywords: land plot, legal regime of lands, type of permitted use.