

УДК 349.41

## К ВОПРОСУ О ПОРЯДКЕ РАЗРЕШЕННОГО ПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫМИ УЧАСТКАМИ

А.Х. Олигов

магистрант направления подготовки 40.04.01, Юриспруденция,

ЧОУ ВО ЮУ (ИУБиП), e-mail: akhmedoligov@mail.ru

Научный руководитель А.В. Дмитренко, к.ю.н., доцент

**Аннотация:** В статье рассматривается порядок разрешенного использования земельных участков, а также проблемы правового регулирования процесса изменения вида разрешенного использования.

**Ключевые слова:** Виды разрешенного использования, земельные ресурсы, правовой режим, категории земель, целевое назначение, градостроительный регламент, зонирование территории.

## ON THE ISSUE OF THE PROCEDURE FOR PERMITTED USE OF LAND PLOTS

A.H. Oligov

**Abstract:** The article discusses the procedure for the permitted use of land plots, as well as the problems of legal support for the process of changing the type of permitted use.

**Keywords:** Types of permitted use, land resources, legal regime, land categories, purpose, urban planning regulations, zoning of the territory.

Вид разрешенного использования относится к одной из наиболее важных юридических характеристик земельного участка, на основе которых определяется правовой режим его использования, что в свою очередь влияет на расчет его кадастровой стоимости.

В силу положений Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» разрешенное использование земельного участка относится к дополнительным сведениям об объекте недвижимости, подлежащим внесению в государственный кадастр недвижимости [4]. Существует ряд проблем правоприменительного характера, которые возникают при изменении вида разрешенного использования земельного участка, в связи с чем необходимо обеспечить их разрешение путем эффективного управления государственными земельными ресурсами. В этой

связи существенное значение приобретают положения земельного законодательства о порядке разрешенного пользования земельными участками.

Можно констатировать, что особое влияние на правовой режим земель оказывает определение функциональных зон и функционального назначения таких зон в документах территориального планирования муниципальных образований. Полагаем, что зонирование представляет собой юридический механизм реализации политики градостроительного развития, и параллельно обеспечивает взаимодействие этого юридического механизма с экономическими механизмами и приведение последних в действие. Наличие и функционирование этих двух механизмов позволяет более эффективно решать проблемы, например, перепрофилирования и перебазирования производств, расположенных в черте городского поселения и оказывающих негативное воздействие на окружающую среду [8].

Виды разрешенного использования земельных участков определяются в соответствии с классификатором и относятся к числу его основных характеристик, так как в соответствии с категорией земель, на которых земельный участок сформирован, определяется его правовой режим, то есть пределы его владения и распоряжения [9].

Помимо этого, разрешенное использование земельных участков может быть следующих видов: основные виды разрешенного использования; условно разрешенные виды использования; вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые только в качестве дополнительных, по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними.

Сегодня является актуальной проблема изменения одного вида разрешенного использования земельных участков на другой, из-за своего несовершенства законодательства такие требования зачастую обходятся стороной. В силу положения ст. 30 Градостроительного кодекса РФ, виды

разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства указываются в градостроительном регламенте [2].

При этом четко обозначаются основные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков, которые выбираются их правообладателями самостоятельно, без дополнительных разрешений и согласований в соответствии с классификатором, утвержденным приказом Министерства экономического развития Российской Федерации [5].

Необходимо отметить, что разрешенное использование традиционно рассматривается как планирование использования земель городов и иных населенных пунктов для целей устойчивого развития территорий. Законодатель установил обязанность органов местного самоуправления выносить решение о предоставлении или отказе в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка, при этом, такое решение должно быть принято при проведении общественных обсуждений или публичных слушаний.

В тоже время необходимо отметить, что публичные слушания по данному вопросу проводятся с участием граждан, проживающих в пределах территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок или объект капитального строительства.

В случае, если условно разрешенный вид использования земельного участка может оказать негативное воздействие на окружающую среду, публичные слушания проводятся с участием правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, подверженных риску такого негативного воздействия. После слушаний комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении такого вида использования или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их главе местной администрации.

Тем не менее, необходимый вид разрешенного использования земельного участка, заинтересованное лицо может все-таки получить в «обход» законного способа, в зависимости, рассматривался такой вопрос

комиссией или нет. Тогда возникает вопрос, для чего устанавливаются виды разрешенного использования земель, если установленные требования можно не выполнять в «обход» законодательства?

До сих пор в судебной практике не выработан единый подход к вопросу предоставления такого вида использования или об отказе в предоставлении такого разрешения. Что касается дополнительных разрешений и обременений, своим постановлением Конституционный суд РФ запретил обременять собственников земельных участков излишними бюрократическими требованиями, в том числе разрешил собственникам земли не уведомлять контролирующие органы о том, что они собираются изменить вид разрешенного пользования. Теперь впредь до внесения в законодательство необходимых изменений, собственники земельных участков в случае самостоятельного выбора вспомогательного вида разрешенного использования их земельных участков, не могут быть принуждены к внесению дополнительных сведений в Единый государственный реестр недвижимости. Безусловно, собственник может самостоятельно выбирать вид разрешенного использования из числа предусмотренных зонированием территорий, соответствующий одному из видов разрешенного использования. При таких обстоятельствах требования о предоставлении органу регистрации прав акта органа власти об изменении вида разрешенного использования признаны судом неправомерными [6].

В то же время необходимо отметить, что проблемы, возникающие при предоставлении разрешенного вида использования земельных участков указывают на несовершенство градостроительного законодательства, что зачастую вызывает его грубое нарушение при разграничении земель по их целевому назначению.

Таким образом, для устранения пробелов назрела необходимость принятия специального закона, в котором бы не было различных исключений из правил, а четко устанавливались границы разрешенных видов

использования земельных участков, с учетом принадлежности их к категориям и территориальным зонам.

### Библиографический список

1. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 15.10.2020) // Собрание законодательства РФ. – 2001. – № 44. – Ст. 4147.
2. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ (ред. от 31.07.2020) // Собрание законодательства РФ. – 2005. – № 1 (часть 1). – Ст. 16.
3. Федеральный закон от 21.12.2004 № 172-ФЗ (ред. от 01.05.2019) «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую» // Собрание законодательства РФ. – 2004. – № 52 (часть 1). – Ст. 5276.
4. Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ (ред. от 31.07.2020) «О государственной регистрации недвижимости» // Собрание законодательства РФ. – 2015. – № 29 (часть I). – Ст. 4344.
5. Приказ Минэкономразвития России от 01.09.2014 № 540 (ред. от 04.02.2019) «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» // Российская газета. – 2014. – № 217.
6. Постановление Конституционного суда Российской Федерации от 16.10.2020 г. № 42-П «по делу о проверке конституционности части 1 статьи 8.8 КоАП РФ в связи с жалобой гражданки М.Г. Анциновой» [Электронный ресурс] – URL: <http://www.consultant.ru> (Дата обращения 29.11.2020).
7. Постановление арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 19.11.2018 г. № А54-1245/02-18. // Бюллетень Верховного Суда РФ. – 2018. – № 11.
8. Дьячкина Е.А. Законодательство, регулирующее земельные отношения в Российской Федерации // Интеллектуальные ресурсы — региональному развитию» –2019. – Т.5, № 1.
9. Шарко Д.М.. Проблемы осуществления права на благоприятную окружающую среду // Интеллектуальные ресурсы — региональному развитию» –2020. – № 1.