

АКТУАЛЬНЫЕ ВОПРОСЫ ПРИ ОПРЕДЕЛЕНИИ ВИДА РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

*Туганова Л.Р., 3 курс, факультет природопользования и строительства
Научный руководитель – Ишбулатов М.Г., к.с.-х.н, доцент
ФГБОУ ВО Башкирский ГАУ, Уфа, Россия*

Ключевые слова: Вид разрешённого использования, земельный участок, изменение и установление вида разрешенного использования, план землепользования и застройки.

Рассмотрены виды разрешенного использования и принципы установления и изменения вида разрешенного использования. Сделан анализ правомерности установления вида разрешённого использования.

Вид разрешённого использования (ВРИ) земельного участка - это главный параметр, определяющий возможные способы использования земельного участка и объектов капитального строительства. [1]

Цель работы: изучение принципов определения ВРИ и выявить нарушения, связанных с присвоением ВРИ.

Задача: выполнить анализ правомерности присвоения ВРИ земельным участкам в Уфимском и Чишминском районах РБ.

Актуальность работы: в настоящее время ВРИ устанавливаются правилами землепользования и застройки муниципалитета, в будущем будут использованы специальные классификаторы. Поэтому уже сейчас надо выявить вопросы, которые будут возникать при переходе к единым требованиям.

Виды разрешённого использования и объектов капитального строительства применительно к каждой территориальной зоне Градостроительным кодексом РФ разделены на типы:

- основные;
- условно разрешённые;
- вспомогательные.

Основные ВРИ - главные виды использования участка. Определяются градостроительным регламентом. При необходимости изменения основного ВРИ собственник в заявительном порядке может сделать самостоятельный выбор предпочтительного вида по Классификато-

ру-2017 из состава видов использования для соответствующей территориальной зоны.

Условно разрешённые ВРИ - не относятся к основным, но введение их допустимо градостроительным регламентом той территориальной зоны, к которой относится участок. **Вспомогательные ВРИ** - являются дополнительными к основным и условно разрешённым видам использования, не могут быть самостоятельными от них и быть преимущественными, осуществляются только совместно с основными и условно разрешёнными видами использования участков. Порядок определения вида разрешенного использования земельного участка зависит от того, есть ли на территории муниципального образования по месту нахождения земельного участка утверждённые правила землепользования и застройки. [5]

Согласно общим требованиям градостроительного законодательства вид разрешенного использования земельного участка определяется на основании утвержденных в установленном порядке правил землепользования и застройки соответствующего муниципального образования, на территории которого расположен земельный участок. [2]

Правила землепользования и застройки делят территорию муниципального образования, в отношении которой они приняты, на территориальные зоны, для каждой из которой устанавливается свой набор допустимых видов разрешенного использования. В отсутствие правил землепользования и застройки порядок установления видов разрешенного использования земельных участков является менее прозрачным. Если на земельном участке имеются ранее построенные капитальные объекты, оформленные в установленном законом порядке, вид разрешенного использования земельного участка устанавливается в зависимости от вида функционального использования капитального объекта. Если земельный участок был предоставлен до введения в действие Земельного кодекса РФ (2001 год), вид разрешенного использования может определяться в соответствии с ранее принимавшимся решением о предоставлении земельного участка. [3]

Если в отношении территории, на которой находится земельный участок, имеется проект планировки территории, либо в отношении участка был выдан градостроительный план земельного участка, то определение вида разрешенного использования участка осуществляется согласно данным документам. В остальных случаях определение

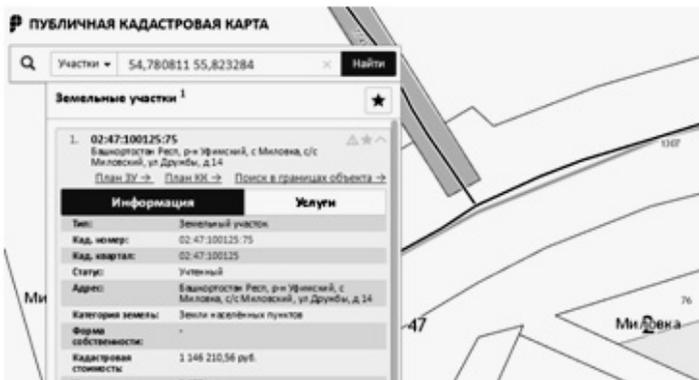


Рисунок 1 - Земельный участок 02:47:100125:75



Рисунок 2 - Земельный участок 02:47:100125:76

вида разрешенного использования участка, в том числе при его первичном формировании, осуществляется в соответствии с имеющимися проектами генеральных планов поселений, правил землепользования и застройки и иных аналогичных проектных документов. [4]

Рассмотрим на примере использование земельного участка не в соответствии с видом разрешенного использования земельного участка.

На рисунках 1 и 2 представлены два земельных участка с кадастровыми номерами 02:47:100125:75 и 02:47:100125:76. На первый

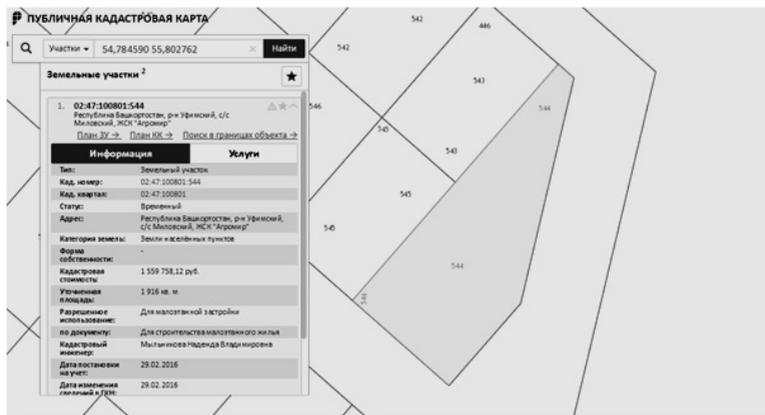


Рисунок 3 - Земельный участок 02:47:100801:544

взгляд кажется, что здесь придаться не к чему: у участков правильно установлены ВРИ и с документами все в порядке. Но фактически эти два участка имеют одного собственника, и используются им как один целый земельный участок. Если разобраться подробнее, то можно понять, тот участок, который поменьше с ВРИ для размещения объектов торговли был оформлен «для отвода глаз». Причиной тому является нежелание платить большие налоги. Ведь 75-й участок при намного большей площади имеет в более чем в два раза меньшую кадастровую стоимость, и, следовательно, налоговая ставка для этого участка будет намного ниже. Итак, в этом примере мы видим, что земельный участок используется не по назначению, что является нарушением закона.

Наказанием за это в соответствии с Административным кодексом является штраф, размер которого зависит от степени тяжести нарушения.

Рассмотрим на примере Миловского с/с МР Уфимский район возникающие трудности при изменении ВРИ земельного участка (Рисунок 3).

Данный участок имеет вид разрешенного использования для малоэтажной застройки. Но фактически он пока не используется, строений нет. По проекту планировки на участке должно располагаться здание административно-торгового назначения.

И, следовательно, нужно изменить ВРИ для данного земельного участка. Тут то и возникают проблемы. ВРИ может изменить только собственник, а собственником данного участка является АИЖК (федераль-

ные земли), а он поручает оформление изменения вида разрешенного использования ЖСК, которому земля передана в пользование, а это может сделать только собственник земельного участка.

Вторая проблема – ВРИ должен быть только один, а будет располагаться здание, в котором будут и торговые точки, и администрация ЖСК.

Изменение ВРИ земельного участка может происходить по одному из вариантов:

1. при установленных градостроительных регламентах - по заявлению в кадастровую службу, (непосредственно, в МФЦ, почтовым отправлением или в электронной форме, через официального представителя) - это заявление о государственном кадастровом учёте изменений объекта недвижимости, в котором в графе «изменение вида разрешённого использования» нужно указать выбранный по Классификатору вид использования земельного участка) с приложением к нему комплекта документов,

2. при необходимости проведения публичных слушаний для установления нового вида использования участка (из состава условно разрушенных видов или при отсутствии действующих ПЗЗ) в соответствии с Классификатором, по которому выбран новый вид, - на основании заявления в администрацию, подготавливающей, по итогам публичных слушаний, постановление об изменении вида разрешённого земельного участка.

Если ПЗЗ уже действуют и градорегламенты установлены, а желаемое назначение участка «попадает» в основную группу ВРИ территориальной зоны и соответствует Классификатору, то при выборе вида использования из состава ВРИ функциональной зоны какие-либо дополнительные согласования не потребуются. Изменение прежнего ВРИ на выбранный вид использования будет производиться простым образом - через заявление в кадастровую палату.

Если же выбор ВРИ приходится на состав условно разрешённых видов использования, то для изменения прежнего ВРИ на выбранный вид использования, который опять-таки, должен соответствовать Классификатору, будут проводиться публичные слушания.

Слушания организуются муниципалитетом после получения заявления от собственника или правообладателя участка, подготовки ими необходимых материалов (планировочных обоснований) и прохождения всех процедурных этапов.

Итог слушаний - выпуск постановления муниципалитета об изменении ВРИ (постановление об установлении соответствия испраши-

Жилая зона

Статья 48. Перечень видов и параметров разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства для соответствующих территориальных зон

48.1. Жилые зоны (Ж)

1. Назначение жилых зон:

Зона «Ж-1»:

- для усадебной застройки индивидуальными жилыми домами с приусадебными земельными участками от 1000 до 1500 кв. м и ведения крестьянского и личного подсобного хозяйства с участками от 1000 до 30000 кв. м, не требующими организации санитарно-защитных зон;
- для коттеджной застройки отдельно стоящими жилыми домами коттеджного типа на одну семью в 1 - 3 этажа с придомовыми участками от 600 до 1500 кв. м;

Зона «Ж-2»:

- для застройки многоквартирными жилыми зданиями секционного типа высотой от 2-х до 4-х этажей.

Рисунок 4 - Жилая зона в ПЗЗ СП Чишминский сельсовет

Статья 50. Перечень видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства для соответствующих территориальных зон

50.1. Жилые зоны – Ж-1 – Ж-2

1. Назначение жилых зон:

Зона «Ж-1»:

- для индивидуальных жилых домов (усадебного типа 1-,2-,3-этажный одноквартирный) с приусадебными земельными участками от 600 до 3000 кв. м.;
- для малоэтажной застройки (блокированной, состоящей из 2-х блоков на отдельном земельном участке от 300 до 1500 кв.м. на каждый блок);
- для ведения крестьянского и личного подсобного хозяйства с участками от 600 до 5000 кв.м, не требующих организации санитарно-защитных зон.

Зона «Ж-2»:

- для малоэтажной жилой застройки (многоквартирной, блокированной, секционной) до 4 этажей включительно.

Рисунок 5 - Жилая зона в ПЗЗ СП Дмитриевский сельсовет

Для индивидуального жилищного строительства	Размещение индивидуального жилого дома (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой не выше трех надземных этажей); выращивание плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных декоративных или сельскохозяйственных культур; размещение индивидуальных гаражей и подсобных сооружений	2.1
(Строка в редакции, введенной в действие с 3 ноября 2015 года приказом Минэкономразвития России от 30 сентября 2015 года N 709)		

Рисунок 6 - Жилая зона в Классификаторе ВРИ

Производственная зона

48.3. Производственная зона (П)

1. Назначение производственных зон:

Зона «П-1»

- для промышленных и коммунальных предприятий, расположенных в пределах селитебной территории, с площадью озеленения не менее 30%.

2. Видами разрешенного использования в производственных зонах являются здания:

1) промышленные предприятия и коммунально-складские организации I - III классов

66

вредности;

2) промышленные предприятия и коммунально-складские организации IV - V классов вредности;

3) объекты энергетики;

Рисунок 7 - Производственная зона в ПЗЗ СП Чишминский сельсовет

50.3.1. Производственные зоны – П-1, П-2.

1. Назначение производственных зон:

Зона «П-1» – для промышленных и коммунальных предприятий широкого профиля, расположенных за пределами селитебной территории.

Зона «П-2» – для промышленных и коммунальных предприятий

107

расположенных в пределах селитебной территории, с площадью озеленения не менее 20%.

Рисунок 8 - Производственная зона в ПЗЗ СП Дмитриевский сельсовет

ваемого ВРИ виду использования по Классификатору. Постановление служит правовой основой, позволяющей Росресстру, на основе представления всех материалов по изменению ВРИ, внести в кадастровый учёт новые сведения об участке. [6]

В настоящее время виды разрешенного использования, определяемые правилами землепользования и застройки и установленные

Производственная деятельность	Размещение объектов капитального строительства в целях добычи недр, их переработки, изготовления вещей промышленным способом.	6.0
(Строка в редакции, введенной в действие с 3 ноября 2015 года приказом Минэкономразвития России от 30 сентября 2015 года N 709.		
Недропользование	Осуществление геологических изысканий; добыча недр открытым (карьеры, отвалы) и закрытым (шахты, скважины) способами; размещение объектов капитального	6.1

Рисунок 9 - Производственная зона в Классификаторе ВРИ

классификатором, имеют существенные расхождения, в связи с чем на практике могут возникать случаи «несостыковки» данных видов и спорные ситуации, связанные с внесением в кадастр недвижимости сведений о том или ином виде использования участка.

Посмотрим эти «несостыковки» на примере ПЗЗ сельского поселения Чишминский сельсовет МР Чишминский район(2014), ПЗЗ сельского поселения Дмитриевский сельсовет МР Уфимский район(2016) и сравним с Классификатором ВРИ земельных участков(2017).(Рисунки 4-9).

Исследования проведены самостоятельно с использованием данных ЕГРН Уфимского и Чишминского районов РБ.

При изучении вопроса выявлено:

1. Собственники земельных участков не всегда используют объекты в соответствии с ВРИ.
2. Очень часто возникают вопросы при изменении вида разрешенного использования.
3. При составлении правил землепользования и застройки не всегда придерживаются положения Классификатора.

Из этого следует, что вопросы с установлением ВРИ не решены. Требуется в законодательном порядке установить единые требования к установлению ВРИ, а также четко прописать условия и порядок изменения ВРИ.

Библиографический список

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации : от 29 дек. 2004 г. № 190–ФЗ [Электронный ресурс] : принят Гос. Думой 22 дек. 2004

- г. : одобр. Советом Федерации 24 дек. 2001 г. : (ред. от 07.03.2017). Доступ из справ.-правовой системы «Консультант Плюс».
2. Земельный кодекс Российской Федерации : от 25 окт. 2001 г. № 136–ФЗ [Электронный ресурс] : принят Гос. Думой 28 сент. 2001 г. : одобр. Советом Федерации 10 окт. 2001 г. : (ред. от 03.07.2016). Доступ из справ.-правовой системы «Консультант Плюс».
 3. Искужина, Э.С. Порядок установления, изменения вида разрешенного использования земельных участков [Текст] / Э.С. Искужина, М.Г. Ишбулатов // В сборнике: Молодежная наука и АПК: проблемы и перспективы Материалы VII Всероссийской научно-практической конференции молодых ученых. Башкирский государственный аграрный университет. 2014. - С. 196-201.
 4. Определение вида разрешенного использования земельного участка [Электронный ресурс]. – Режим доступа: www.2m.ru. – 2.04.2017.
 5. Основные, условно разрешенные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства. Изменение ВРИ [Электронный ресурс]. – Режим доступа: www.zemvopros.ru. – 2.04.2017.
 6. Уточнить возможность смены вида разрешенного использования и изменить вид разрешенного использования земельного участка – 2017 [Электронный ресурс]. – Режим доступа: www.zemvopros.ru. – 2.04.2017.

TOPICAL ISSUES WHEN DETERMINING THE TYPE OF THE ALLOWED USE OF THE LAND PLOT

Tuganova L. R.

Keywords: *A type of the allowed use, the land plot, change and establishment of a type of the allowed use, the plan of land use and building.*

Types the allowed uses and the principles of establishment and change of a type of the allowed use are considered. The analysis of legitimacy of establishment of a type of the allowed use is made.