

ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ, ИХ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ И ИЗМЕНЕНИЕ

**Бармина Т.А., студент 2 курса магистратуры факультета
агротехнологий земельных ресурсов и пищевых производств
Научный руководитель – Ермошкин Ю.В., к.с.-х.н., доцент
ФГБОУ ВО Ульяновский ГАУ**

Ключевые слова: градостроительные регламенты, территориальные зоны, вид разрешенного использования, земельные участки

Данная работа посвящена раскрытию понятия, что такое вид разрешенного использования, область его применения и как сменить вид разрешенного использования.

Введение. Под видом разрешенного использования понимается вид деятельности, для ведения которой может использоваться земельный участок и размещенные на нем объекты недвижимости. Использование земельного участка, не зависимо от того находится он в собственности или в аренде (субаренде), можно только в соответствии с его категорией земель и видом разрешенного использования. Вид разрешенного использования является основной характеристикой для земельного участка и объекта капитального строительства. В зависимости от территориальной зоны и вида разрешенного использования земельному участку присваивается кадастровая стоимость, от которой дальнейшем зависит земельный налог.[1]

Цель работы. Раскрыть понятие вида разрешенного использования, для чего он нужен и как поменять вид разрешенного использования на другой.

При покупке земельного участка, для строительства дома или производственного объекта, важно знать вид разрешенного использования, это поможет понять, для чего выделен данный земельный участок. Согласно Статьи 7 Земельного кодекса РФ установлено 7 категорий земель: сельскохозяйственного

назначения; населенных пунктов; промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения; особо охраняемых территорий и объектов; лесного фонда; водного фонда; запаса [1].

Все земли территории РФ поделены на территориальные зоны, для которой определен перечень видов разрешенного использования, который утвержден классификатором видов разрешенного использования Приказом № П/0412 от 10 ноября 2020 г. [4].

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства бывают: 1. Основные виды разрешенного использования – виды разрешенного использования, которые правообладатели, выбираются самостоятельно без каких либо разрешений и согласований; 2. Условно разрешенные виды использования предоставляется через публичные слушания и разрешения органов местного самоуправления; 3. Вспомогательные виды разрешенного использования применяться только в качестве дополнительного совместно с основным или условно разрешенным видам использования.

Установление основных видов разрешенного использования земельных участков является обязательным и применительно к каждой территориальной зоне. Градостроительные регламенты обязательны для исполнения правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, иными физическими и юридическими лицами при осуществлении планировки территории, архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, эксплуатации объектов капитального строительства и иных действий, связанных с градостроительной деятельностью и земельными отношениями [2].

Для каждой территориальной зоны и вида разрешенного использования устанавливаются предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь. Например, в Старомайском районе Ульяновской области для вида разрешенного использования - индивидуальное жилищное

строительство, установлены размеры земельных участков от 300 до 2000 кв.м.[6]

Результаты исследования. В случае, когда земельный участок имеет площадь меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков, правообладатель вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного использования. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров устанавливается в соответствии со статьей 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации [2].

Закключение. Нередко собственники сталкиваются с такими проблемами, как например, хотят разделить земельный участок для дальнейшей продажи и не могут, так как при разделе участки будут меньше установленного минимального размера земельного участка, при этом можно поменять вид разрешенного использования. Так же, что бы узнать какие виды разрешенного использования можно выбрать, можно обратиться в орган местного самоуправления с заявлением о предоставлении собственнику выписку из правил землепользования и застройки, подтверждающую соответствие выбранного вида разрешенного использования территориальной зоне, в которой расположен земельный участок, в том числе позволяющую однозначно установить местоположение границ относительно границ такой зоны или градостроительный план. Хочу отметить, что данная услуга является бесплатной и предоставляется в течение 14 рабочих дней. Заказать градостроительный план может только собственник, и сделать это можно через Портал государственных услуг.

Библиографический список:

1. Российская Федерация. Законы. Земельный кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс]: от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 25.12.2023) (с изм. от 05.01.2024) // Система «Консультант Плюс»
2. Российская Федерация. Законы. Градостроительный кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс]: от 29.12.2004 № 190-ФЗ (ред. от 25.12.2023) // Система «Консультант Плюс»
3. Российская Федерация. Законы. О государственной регистрации недвижимости [Электронный ресурс]: федеральный закон

от 13.07.2015 № 218-ФЗ (ред. от 19.10.2023 №503-ФЗ // Система «Консультант Плюс»

4. Приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии. Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков [Электронный ресурс]: от 10.11.2020 г. № П/0412. // Информационно-правовой портал «Гарант».

5. Рафикова, Д.Н. Правовой статус неоформленных объектов недвижимости: проблемы и перспективы / Д.Н.Рафикова, О.Н.Цаповская, Е.В.Провалова, Ю.В.Ермошкин, С.Е.Ерофеев, Н.В.Хвостов// Астраханский вестник экологического образования. 2023. № 2 (74). С. 35-40.

6. Правила землепользования и застройки МО «Старомайновское городское поселение» Старомайновского района Ульяновской области, утвержденное Приказом Министерством имущественных отношений и архитектуры Ульяновской области от 08.11.2022 № 256-пр. [Электронный ресурс]; Официальный сайт Старая Майна // <https://stmaina.gosuslugi.ru/deyatelnost/napravleniya-deyatelnosti/>.

TYPES OF PERMITTED USE, THEIR USE AND CHANGE OF VRI

Barmina T.A.

Scientific supervisor – Ermoshkin Yu.V.

FSBEI HE Ulyanovsk SAU

Keywords: *urban planning regulations, territorial zones, type of permitted use, land plots, capital construction facilities*

This work is devoted to the disclosure of the concept of what a type of limited use is, the scope of its application and how to change the type of limited use.