

## НЕКОТОРЫЕ ОСОБЕННОСТИ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С УЧЕТОМ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ

*Н.Г. Овчинникова, А.В. Русских*

*Донской государственный технический университет*

*С учетом разработки повсеместно генеральных планов развития территорий возникла необходимость упорядочения разрешительных правил по использованию земельных участков.*

*В данной статье проведен анализ видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, а также названы способы и основания их изменения. Кроме того, приводятся основные документы, регулирующие изменения в данной области.*

*Ключевые слова: градостроительный регламент, земельный участок, объекты капитального строительства, вид разрешенного использования, публичные слушания, целевое использование, правила землепользования и застройки.*

*Taking into account development everywhere of master plans of development of territories there was a need of streamlining of allowing rules on use of the land plots.*

*In this article the analysis of types of the allowed use of the land plots and capital construction projects is carried out, and ways and the bases of their change are also specified. Besides, the main documents regulating changes in the field are specified.*

*Key words: town-planning regulations, the land plot, capital construction projects, a type of the allowed use, public hearings, target use, rules of land use and building.*

На сегодняшний день тема, связанная с определением и изменением вида разрешенного использования земельных участков, а также объектов капитального строительства, достаточно актуальна. Это обусловлено тем, что при приобретении земли, строительстве или реконструкции объектов владельцу необходимо узнать и согласовать правовой режим, то есть вид разрешенного использования земельного участка или объекта капитального строительства.

Вид разрешенного использования земельного участка – это главный параметр, определяющий возможные способы использования земельного участка и объектов капитального строительства.

Для каждого земельного участка, иного объекта недвижимости, расположенного в границах города, разрешенным считается такое использование, которое соответствует:

- 1) градостроительным регламентам;
- 2) техническим регламентам, региональным и местным нормативам градостроительного проектирования;
- 3) ограничениям по условиям охраны объектов культурного наследия, экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям в случаях, когда земельный участок, иной объект недвижимости расположен в соответствующей зоне с особыми условиями использования территории;
- 4) иным ограничениям на использование объектов капитального строительства (включая нормативные правовые акты об установлении публичных сервитутов, договоры об установлении частных сервитутов, иные предусмотренные законодательством документы).

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

- основные;
- условно разрешённые;
- вспомогательные [1].

Собственники, землепользователи, землевладельцы земельных участков, иных объектов недвижимости имеют право по своему усмотрению выбирать вид (виды) использования недвижимости – основной и вспомогательный к ним для соответствующих территориальных зон (при условии обязательного соблюдения требований технических регламентов, нормативно-технических документов, региональных и местных нормативов градостроительного проектирования).

На объектах, которые имеют вид, виды использования, не разрешенные для данной зоны, не допускается увеличивать объемы и интенсивность производственной деятельности без приведения используемой технологии в соответствие с требованиями безопасности – экологическими, санитарно-гигиеническими, противопожарными, гражданской обороны и предупреждения чрезвычайных ситуаций, иными требованиями безопасности, устанавливаемыми техническими регламентами [2].

Основные виды разрешенного использования – главные виды использования участка, которые определяются градостроительным регламентом. Градостроительный регламент – это документ, которым определяется правовой режим земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства.

Основные виды разрешённого использования земельных участков сгруппированы по разделам, соответствующим целевым назначениям участков:

- сельскохозяйственное использование;
- жилая застройка;
- общественное использование объектов капитального строительства;
- предпринимательство;
- отдых (рекреация);
- производственная деятельность;
- транспорт;
- обеспечение обороны и безопасности;
- деятельность по особой охране и изучению природы;
- лесная;
- водные объекты;
- общее пользование территорией.

Градостроительные регламенты не устанавливаются для земель с поверхностными водами, лесного фонда, особо охраняемых природных территорий и т.д.

При необходимости изменения основного вида разрешенного использования собственник в заявительном порядке может сделать самостоятельный выбор предпочтительного вида из состава видов использования для соответствующей территориальной зоны [5]. Установление нового вида разрешенного использования в таком случае не требует каких-либо отдельных согласований.

Условно разрешённые виды разрешенного использования не относятся к основным, но введение их допустимо градостроительным регламентом той территориальной зоны, к которой относится участок.

Примеры условно разрешённых видов использования территории: разрешённые жилые дома, но превышающие параметры требований к застройке земельных участков, спортзалы, бассейны, станции «Скорой помощи», больницы, административные

предприятия, офисы, конторы, сооружения для постоянного и временного хранения транспортных средств, временные сооружения мелкорозничной торговли.

Получение разрешения на данный вид разрешенного использования происходит по следующим этапам:

- направление заявления о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования в комиссию по землепользованию и застройке;
- уполномоченный исполнительный орган государственной власти осуществляет подготовку сведений о правообладателях земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается разрешение на условно разрешенный вид использования, правообладателях объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается разрешение на условно разрешенный вид использования, и правообладателях помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, применительно к которому запрашивается разрешение на условно разрешенный вид использования;
- рассмотрение вопроса о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования комиссией по землепользованию и застройке;
- проведение публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования участка;
- рассмотрение вопроса о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования участка районной комиссией по землепользованию и застройке;
- рассмотрение вопроса о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования комиссией по землепользованию и застройке по результату проведения публичных слушаний;
- подготовка распоряжения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования участка.

Выдача разрешения является правом, а не обязанностью публичного органа, то есть в выдаче разрешения на условно разрешенный вид использования может быть немотивированно отказано.

Вспомогательные виды разрешенного использования являются дополнительными к основным и условно разрешенным видам использования. Они не могут быть самостоятельными от них и быть преимущественными, данные виды разрешенного использования осуществляются только совместно с основными и условно разрешенными видами использования участков. К вспомогательным относятся такие, как, например, участки под гаражи, локальные объекты инженерной инфраструктуры и прочее.

Для всех видов объектов с основными и условно разрешенными видами использования вспомогательные виды разрешенного использования применяются в отношении объектов, технологически связанных с объектами, имеющими основной и условно разрешенный вид использования или обеспечивающих их безопасность в соответствии с нормативно-техническими документами, в том числе проезды общего пользования; объекты коммунального хозяйства (электро-, тепло-, газо-, водоснабжение, водоотведение, телефонизация и т.д.), необходимые для инженерного обеспечения объектов основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования; автостоянки и гаражи (в том числе открытого типа, подземные и многоэтажные) для обслуживания жителей и посетителей основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования; благоустроенные, в том числе озелененные, детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий; площадки хозяйственные, в том числе площадки для мусоросборников, общественные туалеты; объекты торговли, общественного питания и бытового обслуживания, необходимые для обслуживания посетителей основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования; объекты временного проживания,

необходимые для обслуживания посетителей основных, условно разрешённых, а также иных вспомогательных видов использования; иные объекты, в том числе обеспечивающие безопасность объектов основных и условно разрешённых видов использования, включая противопожарную.

Виды разрешенного использования земельных участков подразделяются в соответствии с приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 N 540 (ред. от 30.09.2015) «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» [2].

Классификатор видов разрешенного использования представляет собой единую систему видов разрешённого использования земельных участков.

Он устанавливает стандарт видов разрешённого использования земельных участков, их наименования, содержания и кодового обозначения.

Разделы классификатора видов разрешенного использования земельных участков:

- 1.0 – сельскохозяйственное использование;
- 2.0 – жилая застройка;
- 3.0 – общественное использование объектов капитального строительства;
- 4.0 – предпринимательство;
- 5.0 – отдых (рекреация);
- 6.0 – производственная деятельность;
- 7.0 – транспорт;
- 8.0 – обеспечение обороны и безопасности;
- 9.0 – деятельность по особой охране и изучению природы;
- 10.0 – использование лесов;
- 11.0 – водные объекты;
- 12.0 – земельные участки (территории) общего пользования;
- 13.0 – ведение садоводства, огородничества, дачного хозяйства [3].

Порядок и возможности изменения вида разрешенного использования земельного участка зависят от двух факторов: наличия утвержденных правил землепользования и застройки, а также вида прав на земельные участки.

Если правила землепользования и застройки муниципального образования, на территории которого расположен земельный участок, утверждены, действует следующий порядок.

Один основной вид разрешенного использования земельного участка может быть изменен на другой вид разрешенного использования по заявлению собственника земельного участка.

Для этого собственник обращается в орган местного самоуправления, получает выписку из правил землепользования и застройки в отношении своего земельного участка, после чего направляет в орган кадастрового учета заявление об изменении вида разрешенного использования земельного участка. Принятие публичных слушаний, постановлений и прочих распорядительных актов для изменения одного основного вида разрешенного использования на другой не требуется.

В ряде случаев изменение вида разрешенного использования может быть осуществлено в принудительном порядке.

Например, до принятия правил землепользования и застройки земельному участку и расположенным на них капитальным объектам был установлен вид разрешенного использования. После принятия правил землепользования и застройки ранее установленные для участка и капитальных объектов виды использования не вошли в перечень видов, определенных для данной территориальной зоны правилами землепользования и застройки.

По общему правилу эксплуатация таких объектов и земельного участка без изменения вида использования возможна, если их использование не опасно для жизни и здоровья людей, окружающей среды, памятников истории и культуры.

Новое строительство либо реконструкция на земельном участке допустимы только при условии приведения вида использования участка и капитальных объектов в соответствие с правилами землепользования и застройки.

В отсутствие утвержденных правил землепользования и застройки изменение вида разрешенного использования земельного участка возможно на основании результатов публичных слушаний, организуемых уполномоченным органом власти местного самоуправления.

Если в отношении территории, на которой расположен земельный участок, принят проект планировки, изменение вида разрешенного использования участка осуществляется без проведения публичных слушаний.

Таким образом, виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства являются неотъемлемой частью градостроительного зонирования территории.

### **Литература**

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ (ред. от 03.07.2016) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.09.2016).

2. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 03.07.2016) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.09.2016).

3. Приказ Минэкономразвития России от 01.09.2014 № 540 (ред. от 30.09.2015) «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков».

4. Федеральный закон от 29 декабря 2004 г. №191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации».

5. Овчинникова, Н.Г., Шумкова, Е.С. Учетно-регистрационный процесс в системе управления земельными ресурсами // Экономика и экология территориальных образований. – 2016. – №2.

6. Овчинникова, Н.Г., Иванова, А.М., Лутошечкина, О.В. Территориально-планировочная организация Ростовской области как неотъемлемая часть устойчивого развития // Экономика и экология территориальных образований. – 2014. – №1.

7. Овчинникова, Н.Г., Бружукова, О.В. Экономико-правовое содержание градостроительной деятельности Ростовской области (исторический аспект) // Вестник Московского государственного университета культуры и искусств. – 2014. – №4(60). – С. 201-205.

### **Literature**

1. The town-planning code of the Russian Federation of 29.12.2004 No. 190-FZ (an edition of 03.07.2016) (with amendment and additional, вступ. in force from 01.09.2016).

2. The land code of the Russian Federation of 25.10.2001 No. 136-FZ (an edition of 03.07.2016) (with amendment and additional, вступ. in force from 01.09.2016).

3. The order of the Ministry of Economic Development of the Russian Federation of 01.09.2014 No. 540 (an edition of 30.09.2015) "About approval of the qualifier of types of the permitted use of the parcels of land".

4. The federal law of December 29, 2004 No. 191-FZ "About enforcement of the Town-planning code of the Russian Federation".

5. Ovchinnikova, N.G., Shumkov, E.S. Accounting and registration process in a management system land resources//Economy and ecology of territorial educations. – 2016. – No. 2.

6. Ovchinnikova, N.G., Ivanov, A.M., Lutoshechkin, O. V. Territorial and planning organization of the Rostov region as integral part of sustainable development//Economy and ecology of territorial educations. – 2014. – No. 1.

7. Ovchinnikova, N.G., Bruzhukov, O. V. Economical and legal content of town-planning activities of the Rostov region (historical aspect)//Bulletin of Moscow State University of culture and arts. – 2014. – No. 4(60). – Page 201-205.

---

**Наталья Геннадьевна Овчинникова** – кандидат экономических наук, доцент кафедры «Экономика природопользования и кадастра» Донского государственного технического университета.

**Natalya Gennadyevna Ovchinnikova** - is Candidate of Economic Sciences, the associate professor "Economy of environmental management and the inventory" of the Don state technical university.

344000, г. Ростов-на-Дону, пл. Гагарина, 1  
344000, Rostov-on-Don, Gagarin Square, 1  
Тел.: +7(863) 295-03-32; e-mail: [donong160875@yandex.ru](mailto:donong160875@yandex.ru)

**Алена Владимировна Русских** – студентка кафедры «Экономика природопользования и кадастра» Донского государственного технического университета.

**Alyona Vladimirovna of Russians** - is the student of "Economy of Environmental Management and Inventory" department of the Don state technical university.

344000, г. Ростов-на-Дону, пл. Гагарина, 1  
344000, Rostov-on-Don, Gagarin Square, 1  
Тел.: +7(863) 295-03-32; e-mail: [AlenaRusskih@mail.ru](mailto:AlenaRusskih@mail.ru)

---

---