

АНАЛИЗ ПРОБЛЕМ УСТАНОВЛЕНИЯ ВИДА РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Д.А. Карцев, Т.А. Вардересян

Донской государственный технический университет

В статье рассмотрены вопросы установления вида разрешенного использования, а именно проблема несоответствия сведений, содержащихся в Государственном кадастре недвижимости о видах использования участка, хозяйственным целям и задачам землепользователей. Поэтому возникает необходимость изменения в нормативных документах видов разрешенного использования, то есть достаточно широкой формулировки, что больше отвечает целям осуществления различных видов хозяйственной деятельности на земельном участке. Также рассмотрен процесс оспаривания ненормативных актов органов государственной власти, ограничивающих или изменяющих существующий вид разрешенного использования земельного участка.

Ключевые слова: земельный участок, вид разрешенного использования, изменение вида разрешенного использования земельного участка, анализ, проблемы, упорядочение.

In article questions of establishment of a type of the permitted use, namely to problems of discrepancy of the data containing in the State Immovable Property Cadastre about a type of use of the site and the economic purposes and to tasks of land users are considered. Therefore there is a need of change in regulating documents of types of the permitted use, that is rather wide formulation that answers the purposes of implementation of different types of economic activity on the parcel of land more. Process of contest of the substandard acts of the public authorities limiting or changing the existing type of the permitted use of the parcel of land is also considered.

Key words: parcel of land; a type of the permitted use; change of a type of the permitted use of the parcel of land; analysis; problems; streamlining.

Вопросы определения, установления и изменения вида разрешенного использования всегда связаны со значительными финансовыми затратами, в связи с чем они зачастую являются предметом самых разнообразных споров, в том числе судебных. Рассмотрим подробнее некоторые из них.

Практика показывает, что наиболее частыми являются следующие категории споров по данному вопросу:

1. Оспаривание установленного вида разрешенного использования земельного участка.

На практике нередки ситуации, когда орган, осуществляющий кадастровый учет земельных участков, несмотря на представление надлежащих документов, обосновывающих вид разрешенного использования земельного участка, вносит в Государственный кадастр недвижимости сведения о виде использования участка, не соответствующие представленным документам и не отвечающие хозяйственным целям и задачам землепользователей.

Арбитражный процессуальный кодекс РФ предусматривает, что ненормативные акты, действия либо бездействия органов государственной власти могут быть обжалованы, если они не соответствуют закону и нарушают права заявителя.

Заявление в суд может быть подано в течение трех месяцев с даты принятия ненормативного акта органом государственной власти (местного самоуправления) либо с

даты, когда заявитель узнал или должен был узнать об имевшем место незаконном действии (бездействии). Данный срок не является пресекательным и на практике достаточно часто восстанавливается по ходатайству заинтересованного лица.

В суде заявитель должен обосновать, почему он считает определенный органом кадастрового учета вид разрешенного использования неправомерным и чем подтверждается тот вид разрешенного использования земельного участка, на котором настаивает.

При этом определенные перспективы будет иметь не только обжалование установленного вида разрешенного использования, не соответствующего предоставленным документам, но и установление вида использования, в формулировке не отвечающего требованиям классификации видов разрешенного использования, установленных действующими нормативно-правовыми актами [1].

Дело в том, что установленные в нормативных документах виды разрешенного использования сформулированы достаточно широко, что больше отвечает целям осуществления различных видов хозяйственной деятельности на земельном участке.

Например, если для земельного участка установлен вид разрешенного использования «для эксплуатации базы», то в силу действующих нормативных актов такой вид разрешенного использования должен быть сформулирован как «для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок», что, безусловно, дает больше вариантов хозяйственного использования участка без изменения вида разрешенного использования.

В случае, если при постановке земельного участка на кадастровый учет соответствующим органом была указана формулировка вида разрешенного использования, не отвечающая классификатору, заинтересованная организация вправе оспорить действия государственного органа в судебном порядке.

Как показывает практика, путаница в установленных видах разрешенного использования земельных участков встречается достаточно часто и не только при первичной постановке участка на учет. Например, едва ли не самым распространенным случаем является ситуация, когда много лет назад предприятию земельный участок предоставлялся для одной цели (например, для эксплуатации и строительства производственной базы), а при его постановке на кадастровый учет (спустя несколько лет) в кадастр недвижимости была внесена информация о совсем ином виде разрешенного использования (например, для эксплуатации овощной базы). Очевидно, что такое сужение существенно ограничивает возможности хозяйственного использования земельного участка [2].

В этом случае права землепользователей могут быть защищены следующим образом.

Во-первых, вполне возможно обжаловать установленный вид разрешенного использования в судебном порядке по процедуре, указанной выше. При этом пропущенный трехмесячный срок на обращение в суд с большой степенью вероятности может быть восстановлен. Кроме того, данный срок может исчисляться, например, с момента получения правообладателем кадастрового паспорта земельного участка в уполномоченных органах (поскольку именно с этого момента, а не с момента постановки участка на кадастровый учет правообладатель мог узнать о факте установления неправомерного вида разрешенного использования).

Во-вторых, закон «О государственном кадастре недвижимости» предусматривает, что ошибочные сведения, внесенные в государственный кадастр, могут быть исправлены путем устранения технической ошибки, то есть неправильных сведений, внесенных в результате описки, опечатки и т. д., либо путем устранения кадастровой ошибки, то есть сведений, которые были ошибочно внесены в результате предоставления неправильных документов.

Иными словами, если в документе о предоставлении земельного участка указан один вид разрешенного использования, в кадастре – другой, который можно квалифицировать как «описку», заявитель направляет в орган кадастрового учета заявление об устранении данной технической ошибки.

Гораздо сложнее ситуация с исправлением кадастровой ошибки. Данное правовое действие может быть реализовано в том случае, если в первоначальном документе о предоставлении земельного участка указан один вид разрешенного использования, но затем в отношении этого же участка принимался иной ненормативный акт, устанавливающий отличный от первоначального вид разрешенного использования, который и лег в основу кадастрового учета. Совершенно очевидно, что изменение вида разрешенного использования могло произойти только путем соблюдения всех необходимых правовых процедур, в том числе путем проведения процедуры публичных слушаний. Соответственно, второй ненормативный акт о предоставлении земельного участка является неправомерным, а сведения, внесенные на его основании, кадастровой ошибкой, подлежащей исправлению путем внесения записи о виде разрешенного использования, установленного надлежащим ненормативным актом.

Кадастровая ошибка устраняется либо путем внесения изменений в данные кадастрового учета, либо на основании судебного акта об устранении кадастровой ошибки.

Таким образом, если имеются указанные выше основания, землепользователь может с большой степенью вероятности скорректировать существующий необоснованно установленный вид разрешенного использования земельного участка.

К сожалению, в иных случаях, в том числе когда вид разрешенного использования, определенный актом органа государственной власти и внесенный в кадастр недвижимости, не соответствует реальному использованию участка, корректировка вида разрешенного использования возможна либо путем прохождения процедуры изменения вида разрешенного использования, либо уже после принятия в соответствующем населенном пункте Правил землепользования и застройки.

2. Оспаривание ненормативных актов органов государственной власти, ограничивающих или изменяющих существующий вид разрешенного использования земельного участка.

Еще одним случаем, когда судебная защита прав землевладельцев по вопросам, связанным с видами разрешенного использования земельных участков, будет актуальной, является вопрос предоставления данных участков в порядке их выкупа собственниками расположенных на участке зданий, строений и сооружений.

На практике очень часто встречается следующая ситуация. Существует земельный участок, на котором находятся объекты недвижимости, принадлежащие землевладельцу, для которого установлен один вид разрешенного использования [3].

При предоставлении земельного участка в документе о предоставлении указывается иной, более узкий вид разрешенного использования земельного участка, в результате чего правомочия собственника по использованию участка существенно снижаются.

Но самым принципиальным является тот факт, что в ряде случаев подобного рода действия с видами разрешенного использования при предоставлении участка в собственность имеют вполне ощутимый негативный финансовый эффект.

Вместе с тем, изменение вида разрешенного использования земельного участка возможно только с соблюдением установленной процедуры, включая процедуру организации и проведения публичных слушаний.

Любое изменение вида разрешенного использования при предоставлении участка в собственность без соблюдения необходимых процедур незаконно, а ненормативные акты соответствующих органов могут быть с большой вероятностью на успех обжалованы в

судебном порядке, что может привести к колоссальной экономии денежных средств при осуществлении строительства либо реконструкции на выкупленном земельном участке.

Литература

1. Колесников, Н. В., Елисеева, А. А. Процесс изъятия земельных участков у частных собственников под строительство общественных зданий // Строительство и архитектура –2015: материалы междунар. научн.-практ. конф. РГСУ. – Ростов н/Д, 2015.
2. Тихонова, К.В., Колесников, Н. В., Елисеева, А. А. Особенности процесса формирования земельных участков при разработке документации по планировке территории // Экономика и экология территориальных образований: научно-практический журнал. – Ростов н/Д : Рост. гос. строит. ун-т, 2015. – № 4.
3. Бабич, А. Р., Колесников, Н. В. Понятие «земельный участок» и проблемы разночтения в действующем земельном законодательстве // Строительство и архитектура – 2015: материалы междунар. научн.-практ. конф. РГСУ. – Ростов н/Д, 2015.

Literature

1. Kolesnikov, N. V., Yeliseyeva, A. A. Process of seizure of land at private owners under a construction of public buildings//the Construction and architecture –2015: materials междунар. научн. - практ. конф. RGSU. – Rostov N / Д, 2015.
2. Tikhonova, K.V., Kolesnikov, N. V., Yeliseyeva, A. A. Features of process of forming of the parcels of land in case of development of documentation on the layout of the territory//Economy and ecology of territorial educations: scientific and practical magazine. – Rostov N / Д: Growth. state. builds. un-t, 2015. – No. 4.
3. Babich, A. R., Kolesnikov, N. V. The concept "parcel of land" and problems of a discrepancy of the existing land legislation//the Construction and architecture – 2015: materials междунар. научн. - практ. конф. RGSU. – Rostov N / Д, 2015.

Дамир Алексеевич Карцев – магистрант кафедры «Экономика природопользования и кадастра» Донского государственного технического университета.

Damir Alekseevich Kartsev - is the undergraduate of "Economy of Environmental Management and Inventory" department of the Don state technical university.

Тигран Агасинович Вардересян – магистрант кафедры «Экономика природопользования и кадастра» Донского государственного технического университета.

Tigran Agasinovich Varderesyan - is the undergraduate 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: kafkadastra@yandex.ru
