

СПЕЦИФИКА ПРОЦЕССА ИЗМЕНЕНИЯ ВИДА РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬ С УЧЕТОМ ТЕНДЕНЦИИ РАЗВИТИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА

К.В. Тихонова, А.А. Елисеева

Донской государственный технический университет

В статье рассматривается специфика процесса изменения вида разрешенного использования земельных участков в настоящее время с учетом тенденции развития земельного законодательства, а также некоторые вопросы, связанные с правовым обеспечением процесса изменения вида разрешенного использования, и некоторые сопутствующие проблемы.

Ключевые слова: вид разрешенного использования, земельный участок, классификатор, процесс, использование, тенденция, развитие, законодательство.

In article specifics of process of change of a type of the allowed use of the land plots now taking into account a tendency of development of the land legislation, and also some questions connected with legal support of process of change of a type of the allowed use and some companion problems are considered.

Key words: a type of the allowed use; land plot; qualifier; process; use; tendency; development; legislation.

Сделки с землей и правоотношения в данной отрасли характеризуются рядом сложностей и особенностей. Процессы в этой сфере регулируются Гражданским и Земельным кодексами, а также дополнительными постановлениями, актами и нормативами на региональном уровне. Согласно действующей в 2016 году законодательной системе все земельные участки и объекты недвижимости должны быть поставлены на кадастровый учет. Провести оформление невозможно без предварительной оценки участка, составления его генерального плана, определения вида разрешенного пользования и т.д. Именно для этих целей правительство в 2014 году приняло изменение к установленным законам и утвердило новый, усовершенствованный классификатор видов разрешенного использования земельных участков. Разобраться с особенностями и имеющимися скрытыми несовершенствами настоящего законодательства в отрасли земельных правоотношений простым гражданам возможно при достаточном изучении документации либо поле консультации со специалистом. Следует заметить, что введенный классификатор имеет свои недостатки. Существует мнение, что современный классификатор противоречит действующему Земельному кодексу, а именно пункту 2 статьи №7. Данная позиция основывается на том, что введение единой системы не соответствует условиям обеспечения качества классификации. Оценка вида разрешенного использования земли проводит орган кадастрового учета или местного самоуправления. В ситуации, когда вид разрешенного использования установлен неправильно, собственник может подать в суд и официально обжаловать данные.

Значение видов разрешенного использования земельных участков

Земельный кодекс России устанавливает, что территории могут быть использованы исключительно на основании вида разрешенного пользования. Этот показатель является одним из важнейших составляющих при определении правового статуса земли. Наряду с ним используются кадастровые и технические характеристики территории, ее межевые границы и т.д. Вид разрешенного использования оказывает прямое влияние на действия

собственника и его права, т.е. владелец участка может работать на земле, возводить конструкции, проводить ремонт при исключительном соответствии с видом разрешенного пользования объекта. Вид разрешенного использования в 2016 году нужен для: определения кадастровой стоимости территории; установления предельных размеров участка; перехода прав собственности на землю. Сведения о виде разрешенного пользования территорией внесены в Единый государственный кадастр недвижимости. Для того чтобы получить сведения о виде разрешенного использования, нужно оформить кадастровый паспорт на землю или получить кадастровую выписку. Также существует новый способ получения информации – через публичные кадастровые карты. Введя номер или адрес земельного участка, гражданин получит максимальные данные об объекте. Система обработает запрос и выдаст все доступные сведения о территории, в том числе и вид разрешенного пользования. Однако сервис работает не так давно, поэтому 100-процентный результат не гарантирован и для получения достоверной информации следует обращаться в ГКН.

Классификация земель по видам является одним из наиболее острых вопросов в 2016 году. В 2007 году Министерство экономики установило классификатор, но в 2014 году в него было внесено изменение. Нововведения потребовались для того, чтобы установить вид разрешенного использования на общедолевой территории, а не по регионам. Раньше в каждом субъекте страны органы местной власти самостоятельно устанавливали виды разрешенного пользования, что приводило к путанице и конфликтам. Сегодня в отдельных регионах РФ постепенно проводится легализация классификации вида разрешенного использования по единым стандартам, установленным в 2014 году.

Классификатор видов разрешенного использования земельных участков в 2016 году

1 сентября 2014 года Министерство экономики РФ приняло постановление, согласно которому вводится единая система классификации видов разрешенного пользования земельными участками. Документ вступил в силу через 90 дней после опубликования. Приказ состоит из трех пунктов и приложения, в котором содержится название, код и описание вида разрешенного использования земли. Всего по новым правилам выделяют двенадцать групп, а именно территория может использоваться для: ведения сельскохозяйственной деятельности; размещения объектов жилой недвижимости; строительства капитальных строений, предназначенных для удовлетворения социальных и бытовых нужд; возведения недвижимости с целью получения дохода от торговой, предпринимательской, банковской и др. деятельности; обустройства мест, где можно заниматься спортом и различными физическими нагрузками, походами, проведением пикников и т.д.; размещения объектов недвижимости, необходимых для добычи природных ресурсов, их переработки и изготовления; организации путей сообщения и перевозки людей, а также грузов; возведения недвижимости с целью обеспечения безопасности страны, организации внутреннего правопорядка и создания комфортных условий для вооруженных сил РФ; изучения природных ресурсов, исторических объектов, курортной деятельности и др; работы с лесными ресурсами, заготовкой древесины, насаждения резервных лесов и т.д.; размещения объектов гидротехнического фонда; проведения особых видов деятельности, но не хозяйственного использования.

Каждая группа делится на подгруппы и содержит подробное описание, поэтому собственники земли могут самостоятельно ознакомиться с классификатором и определить, правильно ли определен вид разрешенного использования. Если владелец найдет нарушения и неточности, он может подать иск в судебные органы.

Классификатор 2014 года был составлен после тщательного анализа и многочисленных проверок. Основой для разработки проекта послужил Земельный кодекс за 2010 год.

Изменение видов разрешенного пользования

Изменение вида разрешенного использования участка необходимо, если владелец планирует вести на земле деятельность, не связанную с установленным видом разрешенного использования. Например, объекты недвижимости на участке предназначены для жилья, а собственник стремится организовать на своей земле предпринимательскую деятельность и открыть производство. Чтобы легально заниматься новыми видами деятельности на своей территории, нужно изменить вид разрешенного использования земельного участка. Стоит заметить, что владелец территории может самостоятельно выбрать новый вид разрешенного использования, без получения особых разрешений от местных органов самоуправления и других государственных структур. Он должен понимать, что вся земля делится на территориальные зоны, которые состоят из основных, вспомогательных и условно разрешенных видов использования. После того как собственник определит новый вид разрешенного использования, ему необходимо обратиться в государственные органы кадастрового учета. Для переоформления вида пользования участка и получения кадастрового паспорта с новыми данными, важно подготовить в ГКН перечень документов, состоящий из: заявления; удостоверения личности собственника; правоустанавливающих документов; технического паспорта и территориального плана земли; выписки из ЕГРП; квитанции об уплате государственной пошлины. Отказ в изменении вида разрешенного использования участка возможен только при отсутствии необходимых документов, а также сведений о межевании территориальной зоны. Работы по установке, описанию и регистрации границ в Едином государственном кадастре недвижимости могут проводить только уполномоченные органы.

Решение об изменении вида использования земельного участка принимается, в общем случае, главой местной администрации с учетом результатов публичных слушаний – часть 1 статьи 4 Федерального закона от 29 декабря 2004 г. № 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации».

Но если вид разрешенного использования пересматривается на такой, который предусматривал бы жилищное строительство, то проведение публичных слушаний по данному вопросу необязательно. Однако новый вид разрешенного использования не должен противоречить целевому назначению земельного участка.

Следует обратить внимание, что указанный порядок будет действовать до 1 июля 2016 года.

Пакет документов, который необходимо предоставить для изменения вида разрешенного использования земельного участка, входят формы как, представленные на рисунке 1

Документы подаются такими способами как:

- по почте;
- лично;
- через представителя.

Следует обратить внимание, что если пакет документов представляется лично или через представителя, то обязательно следует потребовать расписку в его получении.

На рассмотрение заявления и документов чиновники, как правило, берут себе:

- 30 дней – при отсутствии публичных слушаний;
- 60 дней – если проведение публичных слушаний необходимо.

По итогам проведенных мероприятий глава местной администрации может:

- в письменной форме отказать в изменении вида разрешенного использования земли;
- вынести решение об изменении вида разрешенного использования земельного участка.

Решение об изменении вида разрешенного использования является основанием для уточнения сведений о земельном участке, которые содержатся в государственном кадастре недвижимости.

Заявление на имя главы местной администрации

Выписка из ЕГРИП (если заявление подается индивидуальным предпринимателем)

Выписка из ЕГРЮЛ (при подаче заявления от имени организации)

Доверенность, подтверждающая соответствующие права представителя (если обращается представитель). В доверенности должны быть точно указаны полномочия представителя. Кроме того, к ней необходимо приложить копию паспорта

Копии правоустанавливающих документов на земельный участок

Схема расположения земельного участка (ситуационный, адресный план), которая позволяла бы однозначно определить местоположение и расположение соседних земельных участков

Копии кадастровой выписки

Заключение (согласование) арендодателя земельного участка по заявленному вопросу (если заявитель пользуется земельным участком на праве аренды)

Копии документов на здания, строения и сооружения, которые имеются на земельном участке (при наличии таковых)

Утвержденный проект планировки территорий, в чьих границах находится земельный участок

Рис. 1. Перечень форм пакета документов, необходимого для изменения вида разрешенного использования

Изменения вносятся в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Удобнее всего заявление о кадастровом учете изменений земельного участка подать через сайт Росреестра. Электронный документ должен быть подписан электронной цифровой подписью (ЭЦП) и к нему прилагается межевой план в формате XML.

Обратите внимание: если заявление подается представителем, то необходим подписанный ЭЦП документ, который подтверждал бы его полномочия.

Есть и альтернативный вариант – подача заявления в классической, бумажной форме. Тогда документ представляется:

- лично;
- по почте, с описью вложения и уведомлением о вручении.

К заявлению следует приложить:

- межевой план;
- кадастровый паспорт земельного участка;
- свидетельство о регистрации права собственности на земельный участок;
- решение главы местной администрации об изменении вида разрешенного

использования земельного участка.

Указанный пакет документов должен быть направлен в соответствующий орган кадастрового учета по месту нахождения земельного участка.

Если заявление подается лично (через представителя), то потребуется удостоверяющий личность документ (как правило – общегражданский паспорт).

Документы рассматриваются в течение десяти рабочих дней – часть 1 статьи 17 Федерального закона от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости».

По результатам рассмотрения заявитель должен получить кадастровую выписку о земельном участке. Необходимо проверить, чтобы в ней был указан уже новый вид разрешенного использования земельного участка.

Одновременно соответствующая информация вносится в ЕГРП.

Обобщая вышеизложенное, можно сделать следующие выводы:

1. Решение об изменении вида использования земельного участка принимается, в общем случае, главой местной администрации с учетом результатов публичных слушаний. Но если вид разрешенного использования пересматривается на такой, который предусматривал бы жилищное строительство, то проведение публичных слушаний по данному вопросу необязательно. Данный порядок будет действовать до 1 июля 2016 года.

2. Если пакет документов на изменение вида разрешенного использования земельного участка представляется лично или через представителя, то обязательно следует потребовать расписку в его получении.

3. На рассмотрение заявления и прилагаемых к нему документов требуется 30 дней (если публичные слушания не проводятся) или 60 дней (при организации публичных слушаний).

4. По итогам проведенных мероприятий глава местной администрации может отказать в письменной форме в изменении вида разрешенного использования земли или вынести решение об изменении вида разрешенного использования земельного участка.

5. Решение об изменении вида разрешенного использования является основанием для уточнения сведений о земельном участке, которые содержатся в государственном кадастре недвижимого имущества. Изменения вносятся в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

6. На рассмотрение документов и внесение соответствующих изменений в государственный кадастр отводится десять рабочих дней.

7. По результатам рассмотрения заявитель должен получить кадастровую выписку о земельном участке. Необходимо проверить, чтобы в ней был проставлен уже новый вид разрешенного использования земельного участка.

Далее рассмотрим цель внесения поправок в классификатор вида разрешенного использования земельных участков.

В начале ноября 2015 года вступили в силу изменения, внесённые Министерством экономического развития РФ в утверждённый в декабре 2014 года классификатор видов разрешённого использования земельных участков (приказ № 709 от 30 сентября 2015 г.).

Вид разрешённого использования до принятия этого документа не был чётко регламентирован и устанавливался муниципалитетами на основе принятых правил землепользования и застройки (ПЗЗ), а в их отсутствие – самостоятельно, что влияло на кадастровую стоимость участков и объектов на них, создавая большие диспропорции в их кадастровой оценке.

Разработанный Минэкономразвития классификатор разрешённых видов деятельности на земельных участках позволил упорядочить сложившееся положение с видами их использования.

Виды разрешённого использования земельных участков и возможность строительства тех или иных объектов на них теперь будут определяться только в соответствии с классификатором, и в государственный кадастр недвижимости виды использования земельных участков, не предусмотренные классификатором, вноситься не будут.

Конкретнее о внесённых изменениях

В доработанном классификаторе сделаны следующие изменения:

1. Введены новые виды разрешённого использования земельных участков:

- малоэтажная многоквартирная жилая застройка,
- объекты гаражного назначения,
- амбулаторно-поликлиническое обслуживание,
- стационарное медицинское обслуживание,
- дошкольное, начальное и среднее общее образование,
- среднее и высшее профессиональное образование,
- обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней

областях.

2. Представлено развёрнутое изложение отдельных видов разрешённого использования земельного участка, таких как:

- для индивидуального жилищного строительства,
- блокированная жилая застройка,
- обслуживание жилой застройки,
- коммунальное обслуживание,
- здравоохранение.

3. Для всех видов разрешённого использования участков введена возможность строительства линейных объектов.

Ознакомление с классификатором видов разрешенного использования необходимо любому собственнику, так как он позволяет получить представление о том, что можно строить на участке, а от чего придётся отказаться по причине отсутствия задуманного типа объекта в перечне классификатора.

В классификаторе даётся развёрнутое описание каждого вида разрешённого использования участков, приводятся перечни объектов, строительство которых позволительно вести на них.

Полезным документ будет и для тех, кто планирует изменение вида разрешённого использования участка в связи с возникшими задачами, поскольку позволяет понять, возможно или нет их решение. Стоит заметить сразу, что в случаях несоответствия будущего объекта функции территориальной зоны, установленной правилами

землепользования и застройки (ПЗЗ), иногда решение задачи ложится в схему изменения вида использования участка на условно разрешённый.

Далее следует рассмотреть особенности нового классификатора вида разрешенного использования.

Классификатор имеет свои особенности. В нём, например, не выделяются такие типы видов разрешённого использования земельных участков, как основные, вспомогательные и условно разрешённые. Нет привязки видов использования участков к категориям земель.

В ряде случаев в классификаторе виды разрешённого использования земельных участков прописываются детально, тем самым создавая простор собственникам или застройщикам в выборе нужного варианта.

Так, на участках для жилого строительства можно не только построить жилой дом, но и посадить на нём декоративные или плодовые деревья или растения, хотя такие действия с посадками автоматически станут вспомогательным видом деятельности на участке, но, естественно, не заменяющим его основной вид использования – жилищное строительство.

Другой пример: в описание видов разрешённого использования «Торговые центры (торгово-развлекательные центры)» и «Рынки», помимо размещения объектов капитального строительства с назначением «для организации торговли», включено размещение гаражей и стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей торгового центра или рынка.

Такое же включение возможности размещения гаражей и автостоянок сделано и для видов разрешенного использования «Малоэтажная жилая застройка», «Блокированная жилая застройка», «Среднеэтажная жилая застройка», «Многоэтажная жилая застройка», при этом ещё обеспечивается и возможность обустройства площадок отдыха, детских и спортивных площадок.

Приведённые примеры – наглядная иллюстрация сопутствующих использований земельных участков, которые, как вполне понятно, неразрывно связаны с его основным назначением и, по сути, являются вспомогательными видами разрешённого использования, введение которых теперь не требует отдельных процедур. Они уже выполнены.

Описание каждой подгруппы в классификаторе видов разрешенного использования земельных участков помогает выяснить, что можно размещать на земельном участке и какие ещё цели разрешены к реализации, то есть понять, как в целом участок может использоваться.

Если, например, участок был предоставлен с видом разрешённого использования «приусадебный участок личного подсобного хозяйства», то на нём можно разместить жилой дом, пригодный для постоянного проживания, высотой не больше 3-х этажей. И его невозможно будет разделить на отдельные квартиры. На участке можно ещё построить гараж и подсобные надворные сооружения, заниматься производством сельхозпродукции и содержанием сельскохозяйственных животных. Эти возможности отражены в классификаторе.

Важной отличительной особенностью документа стала введённая для всех видов разрешённого использования возможность строительства линейных объектов – линий водопроводов, газопроводов, связи, ЛЭП, дорог (исключение составят лишь автомобильные и железные дороги), а также инженерных и защитных сооружений, конечно, если на это нет запрета по федеральным законам. Такая возможность представляет большое удобство при строительстве линейных объектов, поскольку не нужно будет совершать дополнительные действия по установлению основных или вспомогательных видов разрешенного использования – они уже предусмотрены в каждом виде разрешённого использования участков. Соответственно упрощается и кадастровый учёт таких объектов, так как исчезает необходимость обработки

кадастровых данных в связи с выбором разрешённого использования участка перед строительством линейного объекта.

Литература

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации» от 29.12.2004 г. № 190-ФЗ, в ред. от 31.12.2014.
 2. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ, в ред. от 01.04.2015.
 3. Федеральный закон от 29 декабря 2004 г. № 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации».
 4. Приказ Министерства экономического развития РФ от 1 сентября 2014 г. № 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков».
 5. 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. – 2015 – № 4.
-

Ксения Владимировна Тихонова – кандидат экономических наук, доцент кафедры «Экономика природопользования и кадастра» Донского государственного технического университета.

Ksenia Vladimirovna Tikhonova - is Candidate of Economic Sciences, the associate professor "Economy of environmental management and the inventory" of the Don state technical university.

Анна Александровна Елисеева – студентка кафедры «Экономика природопользования и кадастра» Донского государственного технического университета.

Anna Aleksandrovna Yeliseyeva - is the student of department of «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: kafkadastra@yandex.ru
