



Столыпинский
вестник

Научная статья

Original article

УДК 504.81

DOI 10.55186/27131424_2024_6_2_6

**К ВОПРОСУ ОБ УСТАНОВЛЕНИИ ВИДА РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬ-
ЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ**

**ON THE QUESTION OF ESTABLISHING THE TYPE OF ALLOWED
USE OF LAND**

Лавренникова Ольга Алексеевна, кандидат биологических наук, доцент кафедры Землеустройство и лесное дело, ФГБОУ ВО «Самарский государственный аграрный университет» (446442, Самарская область, п. Усть-Кинельский, ул. Торговая, 5), тел. 8(927)7590018, ORCID: 0000-0001-8603-4671, olalav21@mail.ru

Ирралиева Юлия Сергеевна, кандидат сельскохозяйственных наук, доцент кафедры Землеустройство и лесное дело, ФГБОУ ВО «Самарский государственный аграрный университет» (446442, Самарская область, п. Усть-Кинельский, ул. Торговая, 5), тел. 8(927)7590018, ORCID: 0000-0002-7869-786X, iral-
ieva@rambler.ru

Егорцева Ангелина Владимировна, преподаватель кафедры Землеустройство и лесное дело, ФГБОУ ВО «Самарский государственный аграрный университет» (446442, Россия, п. Усть-Кинельский, ул. Торговая, д. 5), тел. 8(927)2974895, avdoangelina2@gmail.com

Петров Михаил Александрович, кандидат технических, доцент кафедры Землеустройство и лесное дело, ФГБОУ ВО «Самарский государственный аграрный

университет» (446442, Россия, пгт. Усть-Кинельский, ул. Торговая, д. 5), тел. 8(937)9877429, ORCID: <http://orcid.org/0000-0002-0842-93333>, petrovma_89@mail.ru

Olga A. Lavrennikova, candidate of biological sciences, associate professor, associate professor of the department of land management and forestry, Samara state agrarian university (5 Torgovaya st., Ust-Kinelsky, Samara region, 446442 Russia), tel. 8(937)1848575, ORCID: <http://orcid.org/0000-0001-8603-4671>, olalav21@mail.ru

Yulia S. Iralieva, candidate of agricultural sciences, associate professor of the department of land management and forestry FGBOU VO "Samara State Agrarian University" (5 Torgovaya st., Ust-Kinelsky, Samara region, 446442 Russia), tel. 8(927)7590018, ORCID: 0000-0002-7869-786X, iralieva@rambler.ru

Angelina V. Egorceva, teacher of the department of land management and forestry, Samara state agrarian university (5 Torgovaya st., Ust-Kinelsky, Samara region, 446442 Russia), tel. 8(927) 2974895, avdoangelina2@gmail.com

Mikhail A. Petrov, candidate of technical sciences, associate professor of the department of land management and forestry, Samara state agrarian university (5 Torgovaya st., Ust-Kinelsky, Samara region, 446442 Russia), tel. 8(937)9877429, ORCID: <http://orcid.org/0000-0002-0842-93333>, petrovma_89@mail.ru

Аннотация. Нередко у смежных владельцев земельных участков возникает недопонимание в связи с использованием их земельных участков вне соответствия с видом разрешенного использования. Конфликтные ситуации обычно возникают из-за незнания, к какому виду разрешенного использования относится их земельный участок, какую деятельность на нём можно осуществлять, а какую нельзя, и в каких случаях вид разрешенного использования необходимо менять. В статье рассмотрены виды разрешенного использования земельных участков, особенности, причины возникновения спорных ситуаций.

Abstract. Often, adjacent owners of land plots have misunderstandings in connection with the use of their land plots not in accordance with the type of permitted use. Conflict situations usually arise due to ignorance of what type of permitted use their land plot belongs to, what activities can and cannot be carried out on it, and in what cases the type of permitted use needs to be changed. The article discusses the types of permitted use of land plots, features, and causes of controversial situations.

Ключевые слова: земельный участок, категория земель, законодательство, вид разрешенного использования.

Keywords: the article discusses the types of permitted use of land plots, features, and causes of controversial situations.

Разрешенное использование земельного участка – это характеристика земельного участка, разъясняющая как можно использовать земельный участок и что на нем можно строить. Важно отметить, что земельный участок необходимо использовать только в соответствии с его принадлежностью к определенной категории земель и виду разрешенного использования.

В соответствии со статьей 37 Градостроительного Кодекса Российской Федерации разрешенное использование земельных участков может быть следующих видов:

- 1) основные виды разрешенного использования;
- 2) условно разрешенные виды использования;
- 3) вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними.

Земля на территории муниципальных образований поделена на территориальные зоны.

Территориальная зона – это область, которая имеет границы и для которой установлены определенные градостроительные регламенты. Для каждой такой

территориальной зоны местные власти устанавливают: виды разрешенного использования земельных участков, какие объекты недвижимости можно строить, их параметры по высоте и т.д.

Муниципалитеты определяют виды разрешенного использования для каждой территориальной зоны исходя из исторически сложившихся условий использования территории, а также исходя из результатов публичных слушания. Документы градостроительного зонирования регламентируют, какие виды разрешенного использования могут быть выбраны правообладателями земельных участков самостоятельно, какие - после получения разрешения, а для каких видов деятельности участки не могут быть использованы. Данные разграничения устанавливаются для обеспечения защиты населения и обеспечения комфортных условий проживания.

Виды разрешенного использования земельных участков определяются в соответствии с классификатором, утвержденным Приказом Росреестра от 10.11.2020 N П/0412.

Классификатор содержит следующие виды разрешенных использований:

- 1) сельскохозяйственное использование (растениеводство, садоводство, пчеловодство, рыбоводство и т.д.);
- 2) жилая застройка (для индивидуального жилищного строительства, для ведения личного подсобного хозяйства, многоэтажная жилая застройка и т.д.);
- 3) общественное использование объектов капитального строительства (здравоохранение, социальное обслуживание, образование и просвещение и т.д.);
- 4) предпринимательство (объекты торговли, рынки, магазины и т.д.);
- 5) отдых (рекреация) (спорт, туристическое обслуживание, охота и рыбалка и т.д.);
- 6) производственная деятельность (тяжелая промышленность, энергетика, связь и т.д.);
- 7) транспорт (железнодорожный транспорт, размещение автомобильных дорог, воздушный транспорт и т.д.);

8) обеспечение обороны и безопасности (обеспечение вооруженных сил, охрана государственной границы РФ и т.д.);

9) деятельность по особой охране и изучению природы (охрана природных территорий, санаторная деятельность и т.д.);

10) использование лесов (заготовка древесины, лесные плантации и т.д.);

11) водные объекты (гидротехнические сооружения и т.д.);

12) земельные участки (территории) общего пользования (улично-дорожная сеть, благоустройство территории и т.д.);

13) земельные участки общего назначения (ведение огородничества, ведение садоводства).

На основании этого классификатора муниципалитеты устанавливают для каждой территориальной зоны основные виды разрешенного использования, вспомогательные и условно разрешенные.

Основные виды разрешенного использования характеризуют основной вид деятельности, для целей, ведения которой приобретается и используется земельный участок. Например, жилая застройка или сельскохозяйственное использование.

Условно разрешенные виды использования земельных участков применяются при необходимости расширить способы использования земли. Например, если на участке, который предназначен для строительства магазина, планируется построить автомобильную заправку. Порядок получения разрешения на условно разрешённый вид разрешенного использования установлен Градостроительным кодексом РФ.

Вспомогательные виды разрешенного использования применяются, чтобы уточнить целевое назначение участка. Например, такой дополнительный вид разрешенного использования может понадобиться, если собственник захочет построить на участке забор, гараж, хозяйственную постройку [3].

Нередко в отделы земельного надзора Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии обращаются с письменными заявлениями собственники земельных участков с видом разрешенного

использования – для огородничества. В своем заявлении граждане просят провести проверку в отношении своих соседей на соблюдение земельного законодательства, а именно, провести проверку на соблюдение использования земельных участков с видом разрешенного использования – для огородничества в соответствии с присвоенными им видами разрешенного использования, в связи с тем, что их соседи производят возведение (строительство) индивидуальных жилых домов на земельных участках, не предназначенных для этих целей, в соответствии с присвоенными им видами разрешенного использования.

Так в соответствии с классификатором, утвержденным Приказом Росреестра от 10.11.2020 N П/0412, если у земельного участка основной вид разрешенного использования – огородничество, то строительство жилого и садового дома на нем запрещено. Разрешено лишь возведение хозяйственных построек для хранения инвентаря и урожая сельскохозяйственных культур.

Часто собственники земельных участков путают вид разрешенного использования «огородничество» с видом разрешенного использования – «садоводство», где строительство жилого дома допускается.

Для строительства на земельном участке индивидуального жилого дома подходят следующие виды разрешенного использования:

- «для индивидуального жилого строительства» – на таких земельных участках разрешено также строить гаражи и вспомогательные постройки, выращивать сельскохозяйственные культуры;

- «для ведения личного подсобного хозяйства» – на таких земельных участках можно строить не только жилой или садовый дом, но и производить сельскохозяйственную продукцию и разводить сельскохозяйственных животных;

- «ведение садоводства» – такие земельные участки предусмотрены для отдыха и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур, также здесь можно строить дома – жилые и садовые.

Таким образом, если производится возведение (строительство) индивидуального жилого дома на земельном участке, не предназначенных для этих це-

лей, в соответствии с присвоенными им видами разрешенного использования, то необходимо изменить вид разрешенного использования земельного участка.

Для изменения вида разрешенного использования земельного участка нужно руководствоваться правилами землепользования и застройки. Эти правила оформляются в виде документа, который содержит градостроительные регламенты и карты территориального зонирования.

Для начала необходимо уточнить, приняты ли правила землепользования и застройки уполномоченным органом в населенном пункте, в котором находится земельный участок [4].

В соответствии с законодательством при наличии утвержденных правил землепользования и застройки правообладатель земельного участка, за исключением случаев, предусмотренных законом, вправе самостоятельно без дополнительных разрешений и согласований выбрать вид разрешенного использования земельного участка из числа видов, предусмотренных градостроительным регламентом.

В данном случае собственнику земельного участка необходимо подать в любой удобный офис Многофункционального центра заявление о выбранном виде разрешенного использования земельного участка из тех видов, которые установлены правилами землепользования и застройки. Форма такого заявления утверждена приложением № 2 к приказу Росреестра от 19.08.2020 № П/0310.

Изменение вида разрешенного использования земельного участка на вид, отнесенный к условно разрешенному, возможно только на основании решения уполномоченного органа по результатам проведения общественных обсуждений или публичных слушаний [2].

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 [5].

Физическое или юридическое лицо вправе оспорить в суде решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства либо об отказе в предоставлении такого разрешения [1].

Важно отметить, что изменение вида разрешенного использования земельного участка может повлечь изменение его кадастровой стоимости, а также величины земельного налога.

Собственнику можно узнать вид разрешенного использования земельного участка несколькими вариантами.

В связи с тем, что сведения о виде разрешенного использования земельного участка содержатся в Едином государственном реестре недвижимости как дополнительная характеристика участка, то, уточнить вид разрешенного использования земельного участка можно, заказав выписку из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках объекта недвижимости. Это можно сделать:

- с помощью электронных сервисов на сайте Росреестра,
- в офисах МФЦ,
- на портале Госуслуг;
- на сайте подведомственного ФГБУ «ФКП Росреестра».

В этом случае информация будет указана в выписке в разделе «Виды разрешенного использования». Также можно воспользоваться серви-

сом «Публичная кадастровая карта». Для этого необходимо знать адрес участка или его кадастровый номер.

Таким образом, знание собственником вида разрешенного использования своего земельного участка ведет к рациональному использованию земельных ресурсов, а также соблюдению требований земельного законодательства Российской Федерации, в противном случае – за использование земельного участка не по целевому назначению полагается административное наказание в виде штрафа.

Литература

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 04.08.2023) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.09.2023) https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51040/39dc72c976ad75cbd1bbdc145ebfc7388c21062e/
2. Приказ Росреестра от 10.11.2020 N П/0412 (ред. от 23.06.2022) "Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков" (Зарегистрировано в Минюсте России 15.12.2020 N 61482) [https://rosreestr.gov.ru/upload/Doc/16-upr/Приказ%20Росреестра%20от%2010.11.2020%20N%20П_0412%20\(ред.%20от%2023.06.2022\).pdf](https://rosreestr.gov.ru/upload/Doc/16-upr/Приказ%20Росреестра%20от%2010.11.2020%20N%20П_0412%20(ред.%20от%2023.06.2022).pdf)
3. Что такое разрешенное использование земельных участков? Какие бывают виды разрешенного использования? Влияет ли вид разрешенного использования на деятельность, которая осуществляется на этом земельном участке? С.В. Образцова – юрист СМО Хабаровского края <http://cmokhv.ru/materials/mat20220820/>
4. Рубрика «Вопрос – ответ»: В каких случаях следует менять вид разрешенного использования земельного участка и как это сделать? <https://rosreestr.gov.ru/press/archive/rubrika-vopros-otvet-v-kakikh-sluchayakh-sleduet-menyat-vid-razreshennogo-ispolzovaniya-zemelnogo-uch/>

5. Карцев Д.А., Вардересян Т.А. Анализ проблем установления вида разрешенного использования земельного участка. – Экономика и экология территориальных образований. № 1, 2017. С. 37-43.

References

1. Gradostroitel'nyi kodeks Rossiiskoi Federatsii ot 29.12.2004 N 190-FZ (red. ot 04.08.2023) (s izm. i dop., vstup. v silu s 01.09.2023) https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51040/39dc72c976ad75cbd1bbdc145ebfc7388c21062e/
2. Prikaz Rosreestra ot 10.11.2020 N P/0412 (red. ot 23.06.2022) "Ob utverzhdenii klassifikatora vidov razreshennogo ispol'zovaniya zemel'nykh uchastkov" (Zaregistrovano v Minyuste Rossii 15.12.2020 N 61482) [https://rosreestr.gov.ru/upload/Doc/16-upr/Prikaz%20Rosreestra%20ot%2010.11.2020%20N%20P_0412%20\(red.%20ot%202023.06.2022\).pdf](https://rosreestr.gov.ru/upload/Doc/16-upr/Prikaz%20Rosreestra%20ot%2010.11.2020%20N%20P_0412%20(red.%20ot%202023.06.2022).pdf)
3. Chto takoe razreshennoe ispol'zovanie zemel'nykh uchastkov? Kakie byvayut vidy razreshennogo ispol'zovaniya? Vliyaet li vid razreshennogo ispol'zovaniya na deyatel'nost', kotoraya osushchestvlyается na ehtom zemel'nom uchastke? S.V. Obraztsova – yurist SMO Khabarovskogo kraya <http://cmokhv.ru/materials/mat20220820/>
4. Rubrika «Vopros – otvet»: V kakikh sluchayakh sleduet menyat' vid razreshennogo ispol'zovaniya zemel'nogo uchastka i kak ehto sdelat'? <https://rosreestr.gov.ru/press/archive/rubrika-vopros-otvet-v-kakikh-sluchayakh-sleduet-menyat-vid-razreshennogo-ispolzovaniya-zemelnogo-uch/>
5. Kartsev D.A., Varderesyan T.A. Analiz problem ustanovleniya vida razreshennogo ispol'zovaniya zemel'nogo uchastka. – Ehkonomika i ehkologiya territorial'nykh obrazovaniy. № 1, 2017. S. 37-43.

© Лавренникова О.А., Иралиева Ю.С., Егорцева А.В., Петров М.А., 2024
Научный сетевой журнал «СтолЫпинский вестник» № 2/2024.

Для цитирования: Лавренникова О.А., Иралиева Ю.С., Егорцева А.В., Петров М.А. ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ // Научный сетевой журнал «СтолЫпинский вестник» № 2/2024.