

Изменение вида разрешенного использования:

теория и практика применения

Актуальным является вопрос изменения вида разрешенного использования земельного участка, предоставленного не в целях строительства.

Начальник отдела по контролю (надзору) в сфере саморегулируемых организаций и правового обеспечения Управления Росреестра по Курской области И.Н. Додонова рассказывает о нюансах данной процедуры.

Согласно п. 2 ст. 9 Конституции Российской Федерации земля и другие природные ресурсы могут находиться в частной, государственной, муниципальной и иных формах собственности. Владение, пользование и распоряжение землей и другими природными ресурсами осуществляются их собственниками свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов иных лиц (п. 2 ст. 36 Конституции РФ).

Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий (часть 2 статьи 7 Земельного кодекса РФ). В силу норм статей 30, 32 и 37 Градостроительного кодекса РФ вид разрешенного использования земельного участка представляет собой конкретную деятельность, осуществляемую землепользователем на предоставленном ему земельном участке, основанную на градостроительном зонировании территории.

Согласно п. 3 ст. 37 Градостроительного кодекса РФ изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования осуществляется в соответствии с градостроительным регламентом при условии соблюдения требований технических регламентов.

В случаях, если до 01.03.2015 земельный участок предоставлялся в соответствии со ст. 34 Земельного кодекса РФ не для целей строительства, то согласно действующему на тот момент решению Курского городского собрания от 12.02.2009 №91-4-РС «Об утверждении Положения о порядке предоставления земельных участков, для целей, не связанных со строительством, на территории муниципального образования «Город Курск» был предусмотрен запрет на изменение разрешенного использования земельного участка под строительство объекта капитального строительства (пункт 2.2).

Предоставить земельный участок в соответствии со статьей 34 Земельного кодекса Российской Федерации, но не позднее 1 января 2018 года возможно в случае, если до дня вступления в силу Федерального закона №171-ФЗ от 23.06.2014 «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее - Федеральный закон от 23.06.2014 № 171-ФЗ) (то есть до 1 марта 2015 года) органом государственной власти или органом местного самоуправления утверждена схема расположения земельного участка на кадастровом плане или кадастровой карте территории в целях его предоставления для целей, не связанных со строительством и (или) с эксплуатацией зданий, сооружений,

Схема расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории (далее - схема расположения земельного участка) представляет собой изображение границ образуемого земельного участка или образуемых земельных участков на кадастровом плане территории. В схеме расположения земельного участка указывается площадь каждого образуемого земельного участка и в случае, если предусматривается образование двух и более земельных участков, указываются их условные номера (п. 1 ст. 11.10 Земельного кодекса РФ).

Например, пунктом 6 ст. 11.10 ЗК РФ предусмотрена подготовка схемы расположения земельного участка в целях его образования путем раздела земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности и предоставленного гражданину или юридическому лицу на праве аренды или безвозмездного пользования.

После 01.03.2015 внесение изменений в заключенный по результатам аукциона или в случае признания аукциона несостоявшимся, договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, в части изменения видов разрешенного использования земельного участка не допускается (п. 17 ст. 39.8 Земельного кодекса РФ).

При решении вопроса о возможности изменения вида разрешенного использования земельного участка должен учитываться установленный порядок предоставления земельных участков для тех или иных целей использования.

Если предоставление земельных участков осуществляется с определенной целью, не связанной со строительством, то есть под определенным условием, то это условие не может быть изменено и арендатор обязан использовать земельный участок исключительно в целях, в которых он предоставлялся (определение ВАС РФ от 24.04.2013 по делу №ВАС-1756/13).