

ПРОБЛЕМЫ ИЗМЕНЕНИЯ ВИДА РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

И.А. Владимиров, канд. юр. наук, доцент
Э.Р. Бикмухаметова, студент
Башкирский государственный университет
(Россия, г. Уфа)

DOI: 10.24411/2500-1000-2019-10929

Аннотация. В данной статье рассмотрен порядок установления и изменения вида разрешенного использования земельных участков с учетом актуальных поправок земельного законодательства, а также проблемы применения соответствующих правовых норм, на основе исследования и анализа судебной практики.

Ключевые слова: земельный участок, вид разрешенного использования, целевое назначение, правила землепользования и застройки, градостроительный регламент, правовой режим земель.

Правовой режим земельного участка зависит от его принадлежности к категории земель (в России их 7), а также от разрешенного использования, что подтверждено земельным законодательством. Но, необходимо отметить, что вопросы, связанные с установлением вида разрешенного использования земли определены в градостроительных регламентах и регулируются градостроительным законодательством. Однако, в правовых актах земельного законодательства порядок установления вида разрешенного использования земельного участка не определен.

На сегодняшний день вопросы изменения вида разрешенного использования земельного участка, а также его установления являются весьма актуальными, так как с ними взаимосвязаны все действия, совершаемые с данным земельным участком.

В правоприменительной практике данные вопросы порождают ряд проблем, обусловленных несогласованностью и отсылочным характером правовых норм, регулирующих рассматриваемые правоотношения. На сегодняшний день действующим законодательством не предлагается официального определения данному правовому институту. В связи с этим единообразное понимание сущности рассматриваемого понятия отсутствует. В п. 2 ст. 7 Земельного кодекса РФ [1] закреплены основные положения, характеризующие разрешенное использование, а также опреде-

лено, что правовой режим земель устанавливается в соответствии с разрешенным использованием. В основании данной нормы лежит один из принципов земельного права, установленный абз. 8 ч. 1 ст. 1 ЗК РФ, согласно которого правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к определенной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий и требованиями законодательства [2, с. 62].

Определим, что понимается под целевым назначением земель.

Целевое назначение земель – это характеристики, которые позволяют отнести земельный участок к одной из категорий земель, которые установлены в ст. 7 ЗК РФ, а разрешенное использование является конкретной целью, для которой данный земельный участок может быть предоставлен.

Вид разрешенного использования земельных участков и их правовой режим определяются классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 г. № 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» (далее – классификатор) [3].

Правовая норма, содержащаяся в абз. 3 ч. 2 ст. 7 ЗК РФ и устанавливающая, что вид разрешенного использования земель-

ных участков определяются в соответствии с классификатором, была введена в 2010 году, а непосредственно сам классификатор был принят лишь в 2014 году. Данное обстоятельство привело к несогласованности установления и изменения вида разрешенного использования и как следствие различным злоупотреблениям в указанной сфере. Во многих кадастровых паспортах было указано «для иных целей» или же их было перечислено сразу несколько десятков (на всякий случай). Они занимали значительную часть кадастрового паспорта и влияли на кадастровую стоимость земельного участка (размер платы за такой земельный участок в дальнейшем).

Но и с появлением классификатора на практике возникли новые проблемы. В частности, возник вопрос, как быть с видом разрешенного использования земельного участка, если он установлен до введения классификатора? Ответ на данный вопрос указан в п. 11 ст. 34 Федерального закона №171 от 23.06.2014 г. «О внесении изменений в Земельный кодекс РФ и отдельные законодательные акты Российской Федерации» [4].

Разрешенное использование земельных участков, установленное до дня утверждения классификатора, признается действительным вне зависимости от его соответствия указанному классификатору. Разработанный классификатор позволил упорядочить процедуры установления или изменения вида разрешенного использования. В настоящее время вид разрешенного использования будет определяться только в соответствии с классификатором.

С введением в действие классификатора у правообладателя земельного участка появилось право подать в орган местного самоуправления заявление об установлении соответствия между имеющимся у него видом разрешенного использования и

предусмотренным классификатором. Соответствующий орган управления, в свою очередь, обязан установить данное соответствие в срок не более одного месяца. Данное решение является основанием для внесения изменений в сведения Единого государственного реестра недвижимости о разрешенном использовании земельного участка. Судебная практика свидетельствует о том, что в случае если в компетентный орган управления поступило заявление об установлении соответствия вида разрешенного использования земельного участка классификатору, а меры этим органом предприняты не были или же был получен безосновательный отказ, то, в случае обжалования данных действий в суде, требование истца будет удовлетворено [5]. Вместе с тем следует отметить, что на практике известны случаи злоупотребления вышеуказанным правом. Так, в рамках подобных заявлений недобросовестные правообладатели земельных участков пытаются расширить (фактически изменить) существующий вид разрешенного использования. Практическая проблема связана с тем, что законодатель не установил перечня оснований для отказа в принятии вышеуказанных заявлений в целом.

Подводя итог вышесказанному можно сделать вывод о том, что разрешенное использование земельных участков по-прежнему является достаточно сложным и динамично развивающимся правовым институтом. Несмотря на принятие в 2014 году классификатора и активное правовое регулирование, судебная практика в данной сфере все еще формируется. Вместе с тем мы полагаем, что в будущем именно судебная практика позволит определить дальнейшие направления развития рассматриваемого правового института и, кроме того, именно она будет способствовать его совершенствованию.

Библиографический список

1. *Земельный кодекс* РФ от 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ (с изм. и доп. от 31 декабря 2017 г. № 507-ФЗ, вступ. в силу с 11 января 2018 г.) // Собр. законодательства Рос. Федерации. 2001. № 44, ст. 4147; 2018. № 1 (часть I), ст. 91.
2. *Минина Е. Л.* Разрешенное использование земельных участков: вопросы установления и изменения // Журнал российского права. 2012. № 1.

3. *Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков*: Приказ Минэкономразвития России от 01.09.2014 № 540 (ред. от 06.10.2017) // Рос. газета. 2014. № 217.

4. *Федеральный закон* от 23 июня 2014 г. № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» // Собр. законодательства Рос. Федерации. 2014. № 26, ст. 3377; 2018. № 1 (Часть I), ст. 90.

5. *Постановление Арбитражного суда Московского округа* от 15.12.2016 N Ф05-18728/2016 по делу N А40-69523/16.

6. *Апелляционное определение* Воронежского областного суда от 06.12.2016 по делу N 33а-8603/2016.

PROBLEMS OF CHANGING THE TYPE OF PERMITTED USE OF LAND PLOTS

I.A. Vladimirov, *candidate of legal sciences, associate professor*

E.R. Bismukhametova, *student*

Bashkir state university

(Russia, Ufa)

Abstract. *This article describes the procedure for establishing and changing the type of permitted use of land plots, taking into account current amendments to land legislation, as well as the problems of applying the relevant legal norms, based on research and analysis of judicial practice.*

Keywords: *land, type of permitted use, purpose, rules of land use and development, town planning regulations, legal regime of lands.*