Порядок регулирования вопроса о виде разрешенного использования земельного участка после вступления в силу правил землепользования и застройки

Описанный нами порядок установления и изменения вида разрешенного использования земельного участка действует до тех пор, пока в соответствующем населенном пункте не будут приняты Правила землепользования и застройки.

Не позднее 01 января 2012 года Правила землепользования и застройки в обязательном порядке должны быть приняты во всех населенных пунктах, то есть описываемый нами ниже порядок установления и изменения вида разрешенного использования будет применяться повсеместно ко всем случаям, на которые будут распространяться действия градостроительных регламентов и Правил землепользования и застройки.

В настоящее время некоторые города (в частности, в Санкт-Петербурге, Сочи и ряде других городов) уже утвердили Правила землепользования и застройки, поэтому описываемый ниже порядок для данных населенных пунктов уже применяется. Кроме того, во многих населенных пунктах (в том числе в г. Москве) опубликованы проекты Правил землепользования и застройки, которые помогут землепользователям понять, какой режим правового регулирования будет распространяться на их участки менее чем через два года и, возможно, скорректировать планы по осуществлению того или иного вида хозяйственной деятельности на своем участке.

При анализе правового регулирования видов разрешенного использования после принятия Правил землепользования и застройки являются следующие ключевые вопросы:

Что такое градостроительные регламенты и Правила землепользования и застройки и на какие участки распространяется их действие?

Ключевым понятием в вопросах регулирования видов разрешенного использования после утверждения Правил землепользования и застройки будет понятие «градостроительный регламент».

В соответствии с Градостроительным кодексом РФ градостроительный регламент - устанавливаемые в пределах границ соответствующей территориальной зоны виды разрешенного использования земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Иными словами, градостроительный регламент – это установленные в публичном порядке нормативы, которые определяют, каким именно образом может использоваться тот или иной земельный участок и находящиеся на нем объекты недвижимости, какие объекты могут строиться или реконструироваться на участке, каковы предельные параметры строительства или реконструкции, в том числе такие как плотность застройки, высотность и т. д.

Градостроительные регламенты устанавливаются в отношении всех земельных участков, за исключением поименованных следующих:

* + участков в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются вновь выявленными объектами культурного наследия и решения о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособлении которых принимаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия;
	+ участков в границах территорий общего пользования;
	+ участков, занятых линейными объектами;
	+ участков, предоставленных для добычи полезных ископаемых;
	+ участков сельскохозяйственного назначения, предоставленные под пашни.

Использование и застройка земельных участков, на которые действие градостроительного регламента не распространяется, также как использование земельных участков на территориях, для которых градостроительный регламент не устанавливается, имеют свои существенные ограничения и определяются в специально устанавливаемых для этих участков режимах.

Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов распространяется, осуществляется в соответствии с ними.

В чем заключается новый порядок установления и изменения видов разрешенного использования земельного участка?

С принятием Правил землепользования и застройки изменяется ранее существовавший порядок установления и изменения разрешенного использования земельных участков и расположенных на них объектов капитального строительства.

Правилами землепользования и застройки устанавливаются границы территориальных зон и подзон, на которые делится вся территория населенного пункта. Каждый земельный участок может входить в одну территориальную зону или подзону.

В свою очередь, градостроительным регламентом, который также является составной частью Правил землепользования и застройки, устанавливается вид территориальной зоны, и, соответственно, единый перечень разрешенного использования земельных участков и расположенных на них объектов капитального строительства для каждого вида территориальной зоны.

Для земельных участков применительно к каждому виду территориальной зоны градостроительным регламентом устанавливаются:

* + основные виды разрешенного использования земельных участков;
	+ условно разрешенные виды использования земельных участков.

Для объектов капитального строительства применительно к каждому виду разрешенного использования земельного участка градостроительным регламентом устанавливаются:

* + основные виды разрешенного использования;
	+ условно разрешенные виды использования;
	+ вспомогательные виды разрешенного использования объектов капитального строительства.

При этом для застроенных земельных участков разрешенное использование земельного участка определяется легальным функциональным назначением и фактическим использованием находящихся на нем объектов капитального строительства.

Что такое основные виды разрешенного использования?

После вступления в силу Правил землепользования и застройки основным параметром, определяющим возможные способы использования земельного участка и объектов капитального строительства, будут основные виды разрешенного использования земельного участка (объекта капитального строительства).

Перечень основных видов разрешенного использования конкретного земельного участка определяется градостроительным регламентом применительно к территориальной зоне, в которой находится земельный участок в соответствии с условиями Правил землепользования и застройки.

В силу положений Градостроительного кодекса РФ основные виды разрешенного использования земельных участков правообладателями земельных участков выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласований, если данные правообладатели земельных участков не являются органами государственной власти, органами местного самоуправления, государственными и муниципальными учреждениями, государственными и муниципальными унитарными предприятиями.

Изменение одного вида разрешенного использования земельных участков на другой вид такого использования осуществляется в соответствии с градостроительным регламентом при условии соблюдения требований технических регламентов.

Также следует учитывать, что в отношении застроенных земельных участков действует принцип, предполагающий, что разрешенное использование земельного участка должно соответствовать фактическому легальному функциональному использованию расположенных на участке объектов капитального строительства.

Изложенное предполагает, что:

* + применительно к незастроенным земельным участкам его правообладатель самостоятельно (то есть без получения согласий органов власти либо проведения каких-либо публичных слушаний) выбирает один из основных видов разрешенного использования земельного участка и для данного выбора не требуется каких-либо разрешений или согласований;
	+ применительно к застроенным земельным участкам для изменения одного основного вида разрешенного использования земельного участка на другой основной вид разрешенного использования земельного участка его правообладателю необходимо предварительно изменить вид разрешенного использования расположенного на участке объекта капитального строительства.

В свою очередь, изменение одного из основных видов разрешенного использования объекта капитального строительства на другой должно происходить в соответствии с градостроительным регламентом с соблюдением требований технических регламентов, что, в некоторых случаях, требует отдельных разрешений и согласований (например, при переводе объекта из жилого в нежилое и т. п.).

После принятия Правил землепользования и застройки изменится и порядок изменения основных видов разрешенного использования земельных участков и расположенных на них объектов капитального строительства.

В частности, Проектом Правил землепользования и застройки г. Москвы установлен следующий порядок, который, с большой степенью вероятности, будет принят как для Москвы, так и для иных населенных пунктов:

* + Один основной вид разрешенного использования земельного участка и объектов капитального строительства заменяется на другой основной вид разрешенного использования без дополнительных разрешений и согласований в случае, когда данные изменения не требуют перепланировки помещений, конструктивных и инженерно-технических преобразований объектов капитального строительства, для осуществления которых необходимо получение соответствующих разрешений, в том числе разрешений, согласованных в органах санитарно-эпидемиологического надзора, органах пожарного надзора. В противном случае для изменения основного вида разрешенного использования объекта капитального строительства и, соответственно, земельного участка требуется получение соответствующих разрешений и согласований.
	+ Изменение видов разрешенного использования объектов капитального строительства, связанных с переводом помещений из категории жилых помещений в категорию нежилых помещений или из категории нежилых помещений в категорию жилых помещений осуществляется в соответствии с жилищным законодательством.
	+ Изменение видов разрешенного использования объектов капитального строительства, отнесенных к категории социально значимых объектов, допускается исключительно на основании соответствующего правового акта органа местного самоуправления.

Основной вид разрешенного использования земельного участка будет считаться измененным с момента внесения соответствующей записи в Государственный кадастр недвижимости.

Что такое условно разрешенные виды использования?

Перечень условно разрешенных видов использования конкретного земельного участка определяется градостроительным регламентом применительно к территориальной зоне, в которой находится земельный участок в соответствии с условиями Правил землепользования и застройки.

Отличие условно разрешенного вида использования земельного участка и объектов капитального строительства от их основного вида разрешенного использования заключается в том, что если для выбора одного из основных видов разрешенного использования участка его правообладателю, как правило, не требуется получения каких-либо согласований и разрешений от соответствующих органов, то для выбора одного из видов условно разрешенного использования земельного участка и объектов капитального строительства они требуются.

Порядок получения данного разрешения установлен Градостроительным кодексом РФ и заключается в следующем:

* + Правообладатель земельного участка, заинтересованный в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, направляет заявление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования в специально создаваемый орган (комиссию, совет и т.д.) в составе органов местного самоуправления;
	+ указанный орган организует и проводит в порядке, установленном Градостроительным кодексом РФ, публичные слушания о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка и объектов капитального строительства и готовит соответствующее заключение.
	+ На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования орган осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их руководителю органа местного самоуправления.
	+ На основании обозначенных выше рекомендаций глава органа местного самоуправления принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения.

Если решение является положительным (что является правом, а не обязанностью органа местного самоуправления) соответствующая запись об условно разрешенном виде использования вносится в государственный кадастр недвижимости.

Что будет, если существующий вид разрешенного использования участка не соответствует основным видам разрешенного использования, устанавливаемым для данного участка Правилами землепользования и застройки?

Режим осуществления строительства либо реконструкции на земельном участке во многом также зависит от того, соответствуют ли возведенные на участке до вступления в силу Правил землепользования и застройки в установленном порядке объекты недвижимости градостроительному регламенту территориальных зон, установленных Правилами.

Земельный участок и расположенные на нем объекты капитального строительства не соответствуют установленному градостроительному регламенту территориальных зон в случае если:

* + виды их использования не входят в перечень видов разрешенного использования;
	+ их размеры не соответствуют предельным значениям, установленным градостроительным регламентом;

Несоответствие участка и расположенных на нем объектов недвижимости установленному градостроительному регламенту вызывает следующие правовые последствия:

* + Данные земельные участки или объекты капитального строительства, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если использование таких земельных участков и объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия;

В случае если использование таких земельных участков и объектов капитального строительства продолжается и опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия, в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на использование таких земельных участков и объектов.

* + Реконструкция объектов капитального строительства может осуществляться только путем приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путем уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции.

В случае, когда [на земельный участок наложен запрет на строительство](http://www.2m.ru/content/service/zapret_stroy/index.php), то осуществление указанной реконструкции допускается без снятия запрета на строительство.

* + Изменение видов разрешенного использования указанных земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться путем приведения их в соответствие с видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительным регламентом.

Таким образом, после принятия Правил землепользования и застройки крайне запутанный вопрос определения и изменения видов разрешенного использования земельных участков становится ясным и прозрачным. При этом, Правила землепользования и застройки не являются каким-либо секретным документом, должен находиться в открытом доступе, что позволит всем правообладателям самостоятельно оценить все возможности использования своего земельного участка, определить возможные затраты такого использования и способы их оптимизации.

[В начало страницы](http://www.2m.ru/content/service/permitted/regulirovanie.php)[Перейти на главную](http://www.2m.ru/)

[Подготовка правового заключения по градостроительным и земельным вопросам](http://www.2m.ru/content/service/pravovoe_zakljuchenie/pravovoe_zakljuchenie.php)