



Несоответствие вида разрешенного использования (ВРИ) категории земель Установление соответствия ВРИ земельного участка Классификатору

Зиннур Зиннатуллин,

адвокат

московская коллегия адвокатов «Князев и партнеры»

Чем вызвано несоответствие

Согласно пункту 2 статьи 7 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК), виды разрешенного использования земельных участков определяются в соответствии с классификатором, утвержденным федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере земельных отношений.

Классификатор видов разрешенного использования земельных участков (далее – Классификатор) утвержден приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 № 540.

В соответствии с частью 12 статьи 34 Федерального закона от 23.06.2014 № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон № 171-ФЗ) до 01.01.2020 г., орган местного самоуправления поселения, орган местного самоуправления городского округа обязаны внести изменения в правила землепользования и застройки в части приведения установленных градостроительным регламентом видов разрешенного использования земельных участков в соответствии с видами разрешенного использования земельных участков, предусмотренными соответствующим классификатором. При этом проведение публичных слушаний по проекту изменений, вносимых в правила землепользования и застройки, не требуется.

При этом следует учитывать, что вплоть до принятия в установленном градостроительным кодексом порядке правил землепользования и застройки, но не более чем через пять лет со дня введения его в действие, решение об изменении одного ВРИ земельных участков на другой вид такого использования принимается главой местной администрации, за исключением случаев, предусмотренных ст. 4.1 Федерального зако-

на от 29.12.2004 г. № 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 191-ФЗ), с учетом результатов публичных слушаний (п. 3 ч. 1 ст. 4 Федерального закона № 191-ФЗ).

Разрешенное использование земельных участков, установленное до дня утверждения в соответствии с ЗК классификатора видов разрешенного использования земельных участков, признается действительным вне зависимости от его соответствия указанному классификатору (часть 11 статьи 34 Закона № 171-ФЗ).

Согласно ч. 3 ст. 37 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – Градостроительный кодекс), изменение одного вида разрешенного использования земельных участков на другой вид такого использования осуществляется в соответствии с градостроительным регламентом при условии соблюдения требований технических регламентов.

Таким образом, до введения классификатора видов разрешенного использования земельных участков и до введения градостроительных регламентов **Главы местной администрации выносили решения о присвоении любого вида разрешенного использования, не учитывая соответствие данного вида земельного участка определенной категории земель.**

Сделки с подобными земельными участками. Сложности проведения, риски, последствия

Расхождение вида разрешенного использования и категории земель не влияет на совершение сделки в отношении земельного участка.

Согласно ст. 550 ГК РФ «Договор продажи недвижимости заключается в письменной

форме путем составления одного документа, подписанного сторонами (пункт 2 статьи 434)».

Несоблюдение формы договора продажи недвижимости влечет его недействительность.

Согласно п. 1 ст. 551 ГК РФ «Переход права собственности на недвижимость по договору продажи недвижимости к покупателю подлежит государственной регистрации».

Последствия: При совершении сделок в отношении земельного участка новый собственник может столкнуться с проблемами, связанными с использованием земельного участка по назначению.

Расторжение договора аренды. Земельный участок был предоставлен органом власти.

Приморский краевой суд определил от 29 апреля 2015 г. по делу № 33-2986 рассмотрел в открытом судебном заседании гражданское дело по иску прокурора Приморского края в защиту прав и законных интересов неопределенного круга лиц к Департаменту земельных и имущественных отношений Приморского края, ООО «Влад-Строй» о признании недействительным распоряжения о предоставлении земельного участка, договора аренды земельного участка, применении последствий недействительности сделки.

Суд указал:

Градостроительные регламенты обязательны для исполнения всеми собственниками земельных участков, землепользователями, землевладельцами и арендаторами земельных участков независимо от форм собственности и иных прав на земельные участки.

Указанные лица могут использовать земельные участки в соответствии с любым предусмотренным градостроительным регламентом для каждой территориальной зоны видом разрешенного использования.

Земельный участок и прочно связанные с ним объекты недвижимости не соответствуют установленному градостроительному регламенту территориальных зон в случае, если виды их использования не входят в перечень видов разрешенного использования.

Земельные участки в составе рекреационных зон, в том числе земельные участки, занятые городскими лесами, скверами, парками, городскими

садами, прудами, озерами, водохранилищами, используются для отдыха граждан и туризма.

В соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 30 Градостроительного кодекса Российской Федерации Правила землепользования и застройки разрабатываются в целях создания условий для устойчивого развития территорий муниципальных образований, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия.

В соответствии со статьей 37.1 Правил землепользования и застройки на территории Владивостокского городского округа, утвержденных решением Думы г. Владивостока от 7 апреля 2010 г. 462 (в ред. от 19 декабря 2013 г.), указанная зона является территорией общего пользования и определена для сохранения и рационального использования существующего природного ландшафта, создания экологически чистой окружающей среды в интересах здоровья населения, для организации отдыха и включает территории, занятые городскими парками и скверами, а также другими объектами, размещение которых необходимо для функционирования зоны и не повлечет за собой утрату рекреационного потенциала зоны.

Вид разрешенного использования указанного земельного участка не соответствует установленному градостроительному регламенту, размещение склада на указанном земельном участке недопустимо.

При таких обстоятельствах, суд обоснованно пришел к выводу, что размещение склада в территориальной зоне П-6, которая определена территорией общего пользования, нарушает права неопределенного круга лиц на благоприятную и безопасную, чистую среду обитания, использование территории в интересах здоровья и отдыха.

Поэтому распоряжение и договор аренды спорного земельного участка заключен с нарушением требований закона.

Ответственность за несвоевременное изменение вида разрешенного использования

На собственнике лежит обязанность по внесению соответствующих сведений в кадастр недвижимости: если изменение основного вида разрешенного использования по сравнению с данными кадастра произошло, но в кадастр не было внесено соответствующих изменений, то **собственник должен быть привлечен к административной ответственности по ч. 1 ст. 8.8 КоАП РФ**; сформирована устойчивая судебная практика по данному вопросу (например, Постанов-

ление Верховного Суда РФ от 11.03.2016 г. № 304-АД16-220 по делу № А45-11841/2015, **Постановление** Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 20.09.2016 г. № 13АП-15656/2016 по делу № А56-5983/2016). Новый Закон о государственной регистрации недвижимости, как и утративший силу Федеральный закон от 24.07.2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости», предусматривает проведение кадастрового учета в связи с изменением основных характеристик объекта недвижимости (**пп. 6 п. 5 ст. 14**).

Как исправить ситуацию

Для приведения в соответствие разрешенного использования земельного участка, указанного в свидетельстве, с Классификатором следует подать заявление об установлении соответствия разрешенного использования земельного участка классификатору. Процедура установления соответствия разрешенного использования земельного участка Классификатору прямо предусмотрена ч. 13 ст. 34 Федерального закона от 23.06.2014 № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации».

Согласно ч.13 ст.34 Земельного кодекса РФ, по заявлению правообладателя земельного участка об установлении соответствия разрешенного использования земельного участка классификатору видов разрешенного использования земельных участков уполномоченные на установление или изменение видов разрешенного использования земельного участка орган государственной власти или орган местного самоуправления **в течение одного месяца со дня поступления такого заявления обязаны принять решение об установлении соответствия между разрешенным использованием земельного участка, указанным в заявлении, и видом разрешенного использования земельных участков, установленным классификатором видов разрешенного использования земельных участков.** Данное решение является основанием для внесения изменений в сведения государственного кадастра недвижимости о разрешенном использовании земельного участка.

В соответствии с частью 1 статьи 15 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости», уполномоченные органы обязаны направлять документы для внесения сведений в ГКН в случаях принятия ими решений, в том числе об утверждении правил землепользования и застройки, об изменении вида разрешенного использования земельного участка.

Как проверить участок

1. Получить выписку из ЕГРН, где указаны данные на участок.
2. Получить кадастровый паспорт и выписку из кадастрового паспорта.
3. Запросить в органе местного самоуправления информацию о наличии генерального плана, запросить Правила землепользования и застройки (если утверждены).

Всегда ли это нарушение

В соответствии с п. 11 ст. 34 Федерального закона от 23.06.2014 г. № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс РФ и отдельные законодательные акты РФ», разрешенное использование земельных участков, установленное до дня утверждения в соответствии с Земельным кодексом РФ классификатора видов разрешенного использования земельных участков, признается действительным вне зависимости от его соответствия указанному классификатору.

Согласно позиции Верховного суда РФ, указанной в Постановлении от 11 марта 2016 г. № 304-АД16-220, объективной стороной административного правонарушения, ответственность за совершение которого установлена частью 1 статьи 8.8 КоАП РФ, является использование земельного участка не по целевому назначению, что подразумевает осуществление землепользования не в соответствии с правовым режимом (установленной категорией земель и разрешенным использованием), определенным компетентным органом.

Таким образом, если использование земельного участка производится на основании решения органа власти, то отсутствует состав административного правонарушения.