

Задедюрин Д.В.,

студент магистратуры

3 курс, кафедры землепользования и кадастров

ФГБОУ ВО «Государственный университет по землеустройству»

Россия, г. Москва

Научный руководитель: Рулева Н.П.,

к.э.н., доцент кафедры землепользования и кадастров

ФГБОУ ВО «Государственный университет по землеустройству»

Россия, г. Москва

ТРИ РЕДАКЦИИ ВИДОВ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ НА ТЕРРИТОРИИ Г. МОСКВЫ

***Аннотация:** В настоящей статье рассмотрены основные правовые принципы установления и изменения видов разрешенного использования федеральных земельных участков на территории г. Москвы. На основе практической деятельности выявлены главные проблемы, возникающие при оформлении земельно-правовых отношений в части видов разрешенного использования.*

***Ключевые слова:** градостроительная политика, государственный реестр недвижимости, вид разрешенного использования, правила землепользования и застройки, федеральный бюджет.*

***Annotation:** This article discusses the main legal principles for establishing and changing the types of permitted use of Federal land plots in the territory of Moscow. On the basis of practical activity, the main problems that arise when registering land and legal relations in terms of types of permitted use are identified.*

***Key words:** urban planning policy, state register of real estate, type of permitted use, rules of land use and development, federal budget.*

Разрешённое использование- это условно дополняющая категорию земель характеристика земельных участков (уточняющая возможные виды деятельности), устанавливаемая документами градостроительного зонирования территории - правилами землепользования и застройки (далее- ПЗЗ), утверждаемыми нормативно- правовыми актами органов местного самоуправления, нормативными правовыми актами органов государственной власти субъектов Российской Федерации - городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга.

Министерство экономического развития Российской Федерации приказом от 01.09.2014 № 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» утвердило перечень унифицированных на всей территории Российской Федерации видов разрешенного использования земельных участков.

При этом, на рассматриваемой территории города Москвы правила землепользования и застройки утверждены постановлением Правительства Москвы от 28.03.2017 № 120-ПП «Об утверждении правил землепользования и застройки города Москвы».

В отношении рассматриваемых в настоящей статье земельных участков, находящихся в федеральной собственности, проверочные мероприятия Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии могут служить основанием для выдачи предписания об устранении выявленного нарушения земельного законодательства в том случае, если фактическая деятельность не соответствует виду разрешенного использования земельного участка, указанному в Едином государственном реестре недвижимости.

17 декабря 2019 года Правительством города Москвы издано постановление № 1728-ПП «О внесении изменений в постановления Правительства Москвы от 28 марта 2017 г. № 120-ПП и от 10 июля 2018 г. № 695-ПП». Настоящее постановление фактически заменило классификатор видов разрешенного использования земельных участков на территории город

Москвы, утвержденный постановлением Правительства Москвы от 28.03.2017 № 120-ПП, на общероссийский и унифицированный классификатор, утвержденный ранее приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 № 540.

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, не соответствующие классификатору видов разрешенного использования, применяются в соответствии с таблицей, приведённой в вышеназванном постановлении.

По большей части установленные соответствия классификаторов имеют отличия в коде разрешенного использования, а расшифровки по смыслу и направленности схожи. Например, виду разрешенного использования по постановлению Правительства Москвы от 28.03.2017 № 120-ПП 7.2.2 – «оборудование земельных участков для стоянок автомобильного транспорта, а также для размещения депо (устройства мест стоянок автомобильного транспорта, осуществляющего перевозки людей по установленному маршруту)» соответствует вид по приказу Минэкономразвития России от 01.09.2014 № 540 7.2.3. «Стоянки транспорта общего пользования. Размещение стоянок транспортных средств, осуществляющих перевозки людей по установленному маршруту».

Основополагающую роль ПЗЗ играют при оформлении земельно-имущественных отношений юридическими лицами на земли и земельные участки федеральной и муниципальной собственности. Земельным кодексом одним из основных требований предоставления федеральных земельных участков является соответствие ВРИ предполагаемой к осуществлению деятельности на данном участке субъектами земельно-правовых отношений.

При рассмотрении вопроса о соответствии и законности уже установленного вида разрешенного использования земельных участков следует опираться на п. 11 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 которому

разрешенное использование земельных участков, установленное до дня утверждения в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации классификатора видов разрешенного использования земельных участков, признается действительным вне зависимости от его соответствия указанному классификатору.

Также, в соответствии с выше упомянутым Федеральным законом, 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 соответствующее решение. Данное решение является основанием для внесения изменений в сведения государственного кадастра недвижимости о разрешенном использовании земельного участка.

В случае необходимости внесения изменения в ПЗЗ правообладателями земельных участков, а также зданий или помещений в них, в соответствии со ст. 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации и ст. 36 Градостроительного кодекса города Москвы направляются обращения в Городскую комиссию по вопросам градостроительства, землепользования и застройки при Правительстве Москвы.

Процедура рассмотрения Градостроительной комиссией по вопросам землепользования и застройки при правительстве города Москвы поступающих заявлений занимает значительное время, что, помимо сроков исполнения предписания об устранении нарушений земельного законодательства Росреестра, существенно затягивает оформление земельно-правовых отношений.

Но сроки рассмотрения вопросов в уже запущенном процессе приведения видов разрешенного использования в соответствие

с действующим законодательством не являются ключевой проблемой на сегодняшний день.

Вследствие описанных событий в отношении земельных участков в Единый государственный реестр недвижимости могут быть внесены три редакции видов разрешенного использования- установленные до введения общероссийского классификатора, самим общероссийским классификатором, а также в соответствии с утвержденным классификатором в 2017 ПЗЗ г. Москвы.

Органы государственной власти, государственные учреждения и иные субъекты земельно- правовых отношений федерального уровня в рамках проводимых мероприятий по оформлению прав на земельные участки зачастую стремятся сделать всё «правильно», строго в соответствии с действующим в настоящее время законодательством.

Соответственно, мероприятия, проводимые в рамках заявлений об оформлении земельно- правовых отношений на несколько десятков земельных участков, в декабре 2019 года разом стали неактуальными. Следует обратить внимание, что данные мероприятия включают в себя не только предусмотренный месячный срок на внесение изменений в ПЗЗ, но и обработку уполномоченными органами федерального или муниципального уровня заявлений. Соответственно, в частности, заявления об изменении видов разрешенного использования направленные в адрес курирующей данный вопрос структуры- Комитета по архитектуре и градостроительству города Москвы потеряли свою актуальность.

Целесообразность утверждения правилами землепользования и застройки классификатора видов разрешенного использования земельных участков на территории города Москвы в 2017 году, а также последующего приведения его в соответствие с общероссийским может являться темой для отдельного исследования принципов градостроительной политики города.

Итогом вышеперечисленных событий явились значимые потери доходов федерального бюджета от своевременной передачи федеральных земельных

участков на правах постоянного (бессрочного) пользования и аренды пользователям.

Список использованных источников:

1. «Земельный кодекс Российской Федерации» от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 25.12.2018) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2019).

2. «Градостроительный кодекс Российской Федерации» от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 25.12.2018).

3. Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» от 13.07.2015 N 218-ФЗ.

4. Приказ Минэкономразвития России от 01.09.2014 № 540 (ред. от 04.02.2019) «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков».

5. Постановление правительства города Москвы № 120-ПП от 28.03.2017 «Об утверждении правил землепользования и застройки города Москвы».

6. Федеральный закон от 23.06.2014 N 171-ФЗ (ред. от 27.12.2019) «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации».

7. Постановление Правительства Москвы от 07.04.2009 № 270-ПП «О создании Городской комиссии по вопросам градостроительства, землепользования и застройки при Правительстве Москвы и об утверждении Положений о Городской и окружной комиссиях по вопросам градостроительства, землепользования и застройки при Правительстве Москвы».