

Использование земельных участков в соответствии с видом разрешённого использования: признаки нарушения, последствия, способы устранения.

Земля является уникальным природным ресурсом, роль которого неоспоримо важна в жизнедеятельности людей.

Законодательством урегулированы цели использования для каждого земельного участка, поэтому пользоваться земельным участком необходимо только в соответствии с его назначением.

Целевое назначение земельных участков определяется категорией земель и видом разрешённого использования, которое указано в правоустанавливающем документе на землю и предусмотрено Правилами землепользования и застройки. Земельные территории имеют свои характерные особенности и разделены законом на определённые территории, которые имеют своё непосредственное предназначение использования.

Земельным кодексом Российской Федерации (далее – ЗК РФ) установлено, что земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на семь категорий: земли сельскохозяйственного назначения; земли населенных пунктов; земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения; земли особо охраняемых территорий и объектов; земли лесного фонда; земли водного фонда, земли запаса. В свою очередь каждая из них может делиться на виды разрешенного использования.

Так, например, земли сельскохозяйственного назначения могут использоваться для фермерской деятельности, рыбоводства, садоводства, развития личного хозяйства и другие, а земли населенных пунктов в свою очередь могут делиться на такие виды использования, как жилые зоны, производственные, общественно-деловые, зоны специального назначения. Жилые зоны тоже имеют свою градацию, например, в них включаются зоны застройки индивидуальными жилыми домами, жилыми многоэтажными домами и т.п.

Разрешенное использование земельных участков может быть следующих видов: основные виды разрешенного использования; условно разрешенные виды использования; вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними (часть 1 статьи 37 Градостроительного кодекса).

Условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства допускается на основании разрешения (часть 6 статьи 37 Градостроительного кодекса), выдаваемого в порядке, предусмотренном статьей 39 этого Кодекса. Виды разрешенного использования земельного участка устанавливаются применительно к каждой территориальной зоне градостроительными регламентами.

Сведения о виде разрешенного использования земельного участка содержатся в Едином государственном реестре недвижимости (далее - ЕГРН).

Информацию о целевом назначении, установленном виде разрешённого использования земельного участка можно получить путем запроса выписки, а также в правоустанавливающих документах на земельный участок. Уточнить разрешенное использование земельного участка можно по кадастровому номеру на публичной кадастровой карте, размещенной на официальном сайте Росреестра – <https://pkk.rosreestr.ru/>.

Статьей 42 ЗК РФ возложена обязанность на собственников, землепользователей по использованию земельных участков в соответствии с целевым назначением. Фактическое использование земельного участка должно соответствовать разрешенному, то есть тому виду использования, сведения о котором содержатся в ЕГРН.

Иными словами, на участке для индивидуально жилищного строительства не могут располагаться гостиницы и гостевые дома, социальные учреждения и магазины, автосервисы и предприятия по оказанию бытовых услуг (бани, парикмахерские, салоны красоты и т.д.). Участки для ведения садоводства должны использоваться исключительно для ведения садоводческой деятельности. Никаких магазинов и автосервисов на участках для ведения садоводства и огородничества быть не должно. Также нельзя построить на своем приусадебном участке автомастерскую или магазин, а на землях сельскохозяйственного назначения – жилой дом.

Одним из нарушений нормы земельного законодательства и предусматривающим ответственность для граждан, должностных лиц и юридических лиц, является несоблюдение требований законодательства об использовании земельного участка по целевому назначению в соответствии с его принадлежностью к той или иной категории земель и (или) разрешенным использованием. За нарушение закона налагается административная ответственность согласно Кодексу Российской Федерации об административных правонарушениях (ст. 8.8). Чтобы ограничить себя от мер реагирования надзорных органов и санкций за совершение административных правонарушений необходимо принять все меры, направленные на самостоятельное выявление и устранение нарушений на своем земельном участке.

Нарушитель может привлекаться к административной ответственности в соответствии с ч. 1 ст. 8.8 КоАП РФ - использование земельного участка не по целевому назначению в соответствии с его принадлежностью к той или иной категории земель и (или) разрешенному использованию.

Для устранения вышеуказанного правонарушения необходимо либо изменить вид разрешённого использования в соответствии с фактическим, либо использовать земельный участок в соответствии с видом разрешённого использования, сведения о котором содержатся в ЕГРН.

Вид разрешенного использования земельного участка может быть изменен в соответствии с правилами землепользования и застройки конкретного муниципального образования.

Выбрать вид разрешенного использования можно, зная территориальную зону, в которой расположен земельный участок. Этот вид разрешённого использования для данной зоны должен быть основным.

Если известна зона, в которой расположен участок, то можно обратиться с заявлением в орган местного самоуправления и получить выписку из правил землепользования и застройки в отношении своего земельного участка. Затем обратиться в Росреестр с заявлением «Об изменении вида разрешенного использования земельного участка».

Если желаемый вид разрешенного использования не предусмотрен для данной зоны или является условно-разрешенным, то необходимо получить разрешение, путем обращения в орган местного самоуправления или орган исполнительной власти субъекта РФ с заявлением и необходимым пакетом документов.

Данный орган проводит публичные слушания по вопросу изменения вида разрешенного использования земельного участка, учитывает мнение смежных землепользователей, после чего принимает решение о выдаче разрешения либо в его отказе.

Если отсутствуют правила землепользования и застройки, изменить вид разрешенного использования, можно на основании постановления (решения) уполномоченных органов власти. Данный документ направляется принявшим его органом или заинтересованным лицом с заявлением об учете изменений в Росреестр.

Таким образом, собственникам и арендаторам земельных участков следует помнить о том, что у них есть не только права на землю, но и обязанности, установленные земельным законодательством, а земля является природным объектом, находящимся под охраной государства.