

## Новое в регулировании



## Изменения классификатора видов разрешенного использования участка

03 ноября 2015 года вступил в силу Приказ Министерства экономического развития РФ от 30.09.2015 N 709 "О внесении изменений в классификатор видов разрешенного использования земельных участков, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 №54" (далее – Приказ).

Приказом уточнено содержание классификатора, который в соответствии с п. 2 ст. 7 Земельного Кодекса РФ, является основанием для установления видов разрешенного использования в правилах землепользования и застройки, которые утверждаются в период после 24.12.2014.

В частности, уточнены такие существенные для девелоперов понятия как «индивидуальное жилищное строительство», «малоэтажное строительство», «дачное строительство», «блокированное жилье», а также целый ряд иных видов разрешенного использования, не связанных с жильем.

Обращаем Ваше внимание на самые существенные изменения:

### **1. В классификаторе указано предельное количество этажей для жилой застройки**

Споры о предельном количестве этажей/этажности в отношении жилых домов в настоящее время на регулярной основе встречаются в практике загородного строительства в связи с нечеткостью формулировок. В рамках Приказа уточняются эти нормы. Для удобства восприятия эти характеристики предельной этажности сведены в таблице ниже.

Настоящее Информационное сообщение (Legal Alert) содержит сведения о принятых изменениях в законодательстве РФ, имеющих отношение к Вашей компании, предоставляющих права или закрепляющих определенные обязанности, а также влияющих на осуществление деятельности компании.

Если у вас возникли вопросы в отношении этого сообщения, пожалуйста свяжитесь:

**Дмитрий Некрестьянов**  
Партнер, руководитель практики по недвижимости и инвестициям  
**моб. тел.:** +7(921) 944-82-70  
**тел.:** +7(812) 602-02-25  
✉ [dmitry.nekrestyanov@kachkin.ru](mailto:dmitry.nekrestyanov@kachkin.ru)

**Алексей Калинин**  
Юрист практики по недвижимости и инвестициям  
**моб. тел.:** +7(965) 037-26-33  
**тел.:** +7(812) 602-02-25  
✉ [aleksey.kalinkin@kachkin.ru](mailto:aleksey.kalinkin@kachkin.ru)

Количество этажей	ИЖС	Малоэтажное строительство	Блокированная жилая застройка	Садовые дома	Дачные дома
Подземных	Без ограничений	Не более 4-х этажей, включая мансардный	Не более 3-х этажей	Без ограничений	Без ограничений
Надземных	Не более 3-х этажей			Без ограничений	Не более 3-х этажей

## 2. Классификатор дополнен новыми видами разрешенного использования

В дополнение к ранее существующим видам разрешенного использования в классификатор включены следующие:

- объекты гаражного назначения (код 2.7.1);
- амбулаторно-поликлиническое обслуживание (код 3.4.1);
- стационарное медицинское обслуживание (код 3.4.2);
- дошкольное, начальное и среднее общее образование (код 3.5.1);
- среднее и высшее профессиональное образование (код 3.5.2);
- обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях (код 3.9.1);
- амбулаторное ветеринарное обслуживание (код 3.10.1);
- приюты для животных (код 3.10.2);
- объекты придорожного сервиса (код 4.9.1);
- туристическое обслуживание (код 5.2.1);
- автомобилестроительная промышленность (код 6.2.1);
- фармацевтическая промышленность (код 6.3.1);
- атомная энергетика (код 6.7.1);
- санаторная деятельность (код 9.2.1);
- ведение огородничества (код 13.1);
- ведение садоводства (код 13.2);
- ведение дачного хозяйства (код 13.3).

В отношении каждого из этих видов разрешенного использования даны пояснения о содержании этих видов деятельности.

Содержание большинства ранее имеющих в классификаторе видов разрешенного использования было уточнено. В частности, поправками внесены изменения в коды 2.7 (обслуживание жилой застройки), 3.1 (коммунальное обслуживание), 4.1. (деловое управление).

Напомним, что в соответствии с ч.ч. 11-12 ст. 34 ФЗ "О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации" разрешенное использование земельных участков, установленное до дня утверждения классификатора видов разрешенного использования земельных участков, признается действительным вне зависимости от его соответствия указанному классификатору. До 1 января 2020 года 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 соответствие с видами разрешенного использования земельных участков, предусмотренными классификатором видов разрешенного использования земельных участков.

До внесения таких изменений виды разрешенного использования земельного участка определяются в соответствии с правилами землепользования и застройки<sup>1</sup>, а при образовании земельного участка по правилам п. 3 ст. 11.2 Земельного Кодекса РФ<sup>2</sup> без учета классификатора.

Вместе с тем, в судебной практике по земельным спорам положения классификатора применяются<sup>3</sup>, в том числе, и в делах относительно земельных участков, расположенных на территории Санкт-Петербурга.<sup>4</sup>

---

<sup>1</sup> Пункт 57 ответов Минэкономразвития РФ на часто задаваемые вопросы по реализации положений Федерального закона от 23 июня 2014 г. N 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации».

<sup>2</sup> Пункт 58 ответов Минэкономразвития РФ на часто задаваемые вопросы по реализации положений Федерального закона от 23 июня 2014 г. N 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации».

<sup>3</sup> См., например, Определение Верховного Суда РФ от 07.09.2015 N 41-АПГ15-46, Постановление Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 19.02.2015 по делу N А56-34660/2014.

<sup>4</sup> Постановление Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 15.09.2015 по делу N А56-17165/2015.

Настоящее Информационное сообщение не является юридическим заключением, учитывающим особенности Вашей компании, а также охватывающим все возможные условия ведения предпринимательской деятельности, и не может заменять собой необходимость получения юридической консультации или заключения в конкретных практических ситуациях.