

LEGAL Alert



Новое в регулировании:

Введение классификатора видов разрешенного использования земельных участков

Уважаемые партнеры и клиенты!

08 сентября 2014 года в Минюсте РФ за номером 33995 был зарегистрирован Приказ Министерства экономического развития РФ от 01.09.2014 N 540 "Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков" (далее – Приказ).

Данный документ **существенно** меняет правовое регулирование хозяйственной деятельности в отношении земельных участков.

В частности, вводится закрытый перечень возможных видов разрешенного использования, подлежащий применению во всех регионах РФ.

До введения указанного классификатора можно было увидеть такие виды разрешенного использования земельного участка, как «для размещения магазина детских товаров» или «для размещения отделения банка», что затрудняло оценку соответствия вида разрешенного использования градостроительным регламентам и т.п.

С «24» декабря 2014 года при определении вида разрешенного использования необходимо будет использовать лишь один из видов, содержащихся в классификаторе. В то же время, наименование и описание видов разрешенного использования сконструированы таким образом, чтобы не допустить злоупотреблений. Так, например, при необходимости установить ограничения по высоте жилых домов, которые могут быть возведены на конкретном участке, вместо вида разрешенного использования «для размещения многоквартирного дома» могут использоваться «среднеэтажная жилая застройка» или «многоэтажная жилая застройка».

Необходимо отметить, что для уже сформированных участков менять разрешенное использование, определенное до вступления в силу Приказа, не придется.

Внося изменения в Земельный кодекс РФ законом от 23.06.2014 N 171-ФЗ "О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации" (далее – Закон №171-ФЗ), законодатель предусмотрел, что разрешенное использование земельных участков,

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

Андрей Кулаков
Юрист практики по недвижимости и инвестициям
моб.тел.: +7(921) 377-36-42
тел.: +7(812) 602-02-25
✉ andrey.kulakov@kachkin.ru

установленное до дня утверждения Классификатора, признается действительным вне зависимости от его соответствия указанному классификатору (часть 11 статьи 34 Закона №171-ФЗ). В то же время, переформирование земельного участка (изменение границ, раздел и т.п.), влекущее необходимость проведения кадастрового учета, повлечет за собой приведение разрешенного вида использования участка в соответствии с Классификатором.

С учетом того, что закон №171-ФЗ вступает в целом в силу с 1 марта 2015 года, возникала правовая неопределенность о применении Классификатора в период с момента вступления в силу и до 01.03.2015 к ранее сформированным земельным участкам, которая, вероятно, будет разрешена правоприменительной практикой.

С учетом того, что виды разрешенного использования в Классификаторе не соответствуют видам разрешенного использования, установленным градостроительными регламентами, предусмотренное п.2 ст.7 Земельного кодекса РФ право на выбор любого разрешенного использования, предусмотренного градостроительным регламентом, может вступить в противоречие с необходимостью соответствия вида разрешенного использования вводимому Классификатору. Так, например, ПЗЗ Санкт-Петербурга для территориальной зоны ТД 1_1 предусматривает в качестве одного из основных видов разрешенного использования «для размещения объектов розничной торговли», в то время как классификатор предусматривает более узкие виды разрешенного использования: «торговые центры (торгово-развлекательные центры)», «рынки», «магазины».

В связи с вышеизложенным, до приведения градостроительных регламентов в части видов разрешенного использования в соответствие с Классификатором могут возникать формальные противоречия между содержанием градостроительных регламентов и Классификатора. Полагаем, что в этом случае при выборе правообладателем соответствующего вида разрешенного использования в составе градостроительного регламента, уполномоченный орган будет применять наиболее близкий вид разрешенного использования по Классификатору, т.е. существенных сложностей в правоприменении мы не ожидаем.

Тем не менее, во избежание правовой неопределенности, АБ «Качкин и Партнеры» был направлен соответствующий запрос в Минэкономразвития.

Приказ был официально опубликован на сайте «Российской газеты» «24» сентября 2014 года и вступает в силу по истечении 90 дней после дня официального опубликования, т.е. с «24» декабря 2014 года.

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.