

## **ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА НЕ ПО ЦЕЛЕВОМУ НАЗНАЧЕНИЮ**

В силу абзаца 2 статьи 42 [Земельного кодекса Российской Федерации](#) собственники земельных участков и лица, не являющихся собственниками земельных участков, обязаны использовать земельные участки в соответствии с их целевым назначением способами, которые не должны наносить вред окружающей среде, в том числе земле как природному объекту.

**Обращаем особое внимание**, что за использование земельного участка не по целевому назначению в соответствии с его принадлежностью к той или иной категории земель и (или) разрешенным использованием статьей 8.8 [Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях](#) предусмотрена административная ответственность в виде штрафа в размере от 10 до 200 тысяч рублей.

В силу статей 284, 285 [Гражданского кодекса Российской Федерации](#), в случае использования земельного участка не по целевому назначению, такой земельный участок может быть изъят у собственника.

Правовой режим земель и земельных участков определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории земель и разрешенного использования.

Целевое назначение земельных участков определяется в процессе предоставления их в собственность или пользование и фиксируется в правоустанавливающих документах. Сведения о целевом назначении земельного участка также содержатся в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН).

Фактическое использование земельных участков должно соответствовать установленному целевому назначению земельного участка.

Законодательством Российской Федерации предусмотрена возможность изменения вида разрешенного использования земельного участка, но с соблюдением ряда условий.

Изменение одного вида разрешенного использования земельных участков на другой вид использования осуществляется в соответствии с градостроительным регламентом при условии соблюдения требований технических регламентов.

Необходимо учитывать, что действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

1) в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются выявленными объектами культурного наследия и решения о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособлении которых принимаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия;

2) в границах территорий общего пользования;

3) предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами;

4) предоставленные для добычи полезных ископаемых.

На территории города Красноярска градостроительный регламент – виды разрешенного использования в пределах границ соответствующей территориальной зоны установленные [Правилами землепользования и застройки города Красноярска, утвержденными решением Красноярского городского Совета депутатов от 07.07.2015 № В-122 \(далее – Правила\)](#), которые содержат карты территориального зонирования.

Частью 1 статьи [Градостроительного кодекса Российской Федерации](#) (далее – [ГрК РФ](#)) установлено, что разрешенное использование земельных участков может быть следующих видов:

- 1) основные виды разрешенного использования;
- 2) условно разрешенные виды использования;
- 3) 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.

Согласно части 4 статьи 37 [ГрК РФ](#) основные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков их правообладателями, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласования.

Основной или условно разрешенный вид разрешенного использования земельного участка считается выбранным в отношении такого земельного участка со дня внесения сведений о соответствующем виде разрешенного использования в ЕГРН (за исключением вспомогательных видов разрешенного использования).

Определяются виды разрешенного использования земельных участков в соответствии с классификатором, утвержденным федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере земельных отношений ([Приказ Росреестра от 23.06.2022 № П/0246 «О внесении изменений в классификатор видов разрешенного использования земельных участков, утвержденный приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 г. № П/0412»](#)).

Таким образом, для изменения вида разрешенного использования земельного участка на территории города Красноярска необходимо определить виды разрешенного использования земельных участков, допустимые для территориальной зоны, в которой согласно [Правилам](#) находится земельный участок, вид разрешенного использования которого предстоит изменить.

Для этого можно воспользоваться [интерактивной картой города Красноярска](#) в сети интернет или предоставляемыми администрацией города Красноярска бесплатно муниципальными услугами: № [02/00/012 «Выдача градостроительного плана земельного участка»](#) либо № [02/00/016 «Предоставление сведений, документов и материалов, содержащихся в государственных информационных системах обеспечения градостроительной деятельности»](#).

Если согласно [Правилам](#) выбираемый вид разрешенного использования относится к основному и вспомогательному видам разрешенного использования в соответствующей территориальной зоне, в целях установления выбираемого вида разрешенного использования, в орган регистрации прав подается заявление о государственном кадастровом учете без одновременной регистрации прав, в котором указывается выбранный вид разрешенного использования.

Чтобы установить условно разрешенный вид использования, потребуется получить разрешение. Для этого заинтересованному лицу необходимо обратиться с заявлением в комиссию по подготовке проекта [Правил](#), подать которое можно в рамках предоставления муниципальной услуги [№ 02/00/013](#) по приему заявлений и выдаче решения о разрешении на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, порядок предоставления которой определен Административным регламентом, утвержденным распоряжением администрации города от 04.09.2012 № 139-р.

В целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства по проектам решений о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка проводятся публичные слушания в соответствии с порядком, определяемым решением Красноярского городского Совета депутатов от 19.05.2009 № 6-88 «Об утверждении Положения об организации и проведении публичных слушаний по проектам в области градостроительной деятельности в городе Красноярске», по результатам которых принимается решение – выдать разрешение либо отказать.

В случае положительного решения сведения о новом виде разрешенного использования необходимо внести в ЕГРН.

Не допускается предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования в отношении земельного участка, на котором расположена самовольная постройка (часть 7 статьи 33 [ГрК РФ](#)).

Также следует отметить, что если в отношении территории принято решение о комплексном развитии, то со дня его принятия до утверждения документации по планировке этой территории нельзя изменить вид разрешенного использования земельных участков, расположенных в ее границах (часть 4.1 статьи 37 [ГрК РФ](#)).

Кроме того не получится изменить вид разрешенного использования земельного участка в случаях\*:

– по требованию арендатора – если договор аренды участка, который находится в государственной (муниципальной) собственности, заключен на торгах;

– у арендатора самостоятельно – если участок предоставлен в аренду для определенного вида использования;

– если [Правилами](#) для запрашиваемого вида использования установлены предельные размеры и параметры, которые не позволяют осуществлять деятельность согласно этому виду разрешенного использования.

\*«Обзор практики рассмотрения судами дел, связанных с изменением вида разрешенного использования земельного участка» (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 14.11.2018)