



АДМИНИСТРАЦИЯ
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
ГОРОД КРАСНОДАР

ПРАВОВОЙ ДЕПАРТАМЕНТ

Красная ул., 122, г. Краснодар, 350000
Тел. (861) 259-13-99, факс (861) 255-01-56
E-mail: duko@krd.ru

26.08.2021

№ 4704/16

На № _____ от _____

Дорогину А.В.

Dorogin@ya.ru

Об изменении вида разрешённого
использования земельного участка

Уважаемый Алексей Владимирович!

Правовым департаментом администрации муниципального образования город Краснодар (далее – правовой департамент) рассмотрено Ваше обращение по вопросу изменения вида разрешённого использования земельного участка.

По результатам личной встречи и рассмотрения Вашего обращения сообщаем следующее.

В соответствии с положением о правовом департаменте, утвержденным постановлением администрации муниципального образования город Краснодар от 28.12.2017 № 6228, правовой департамент является функциональным органом администрации муниципального образования город Краснодар и не наделен компетенцией по разъяснению положений действующего законодательства, а также толкованию практики применения его отдельных положений.

Вместе с тем полагаем возможным сообщить, что согласно пункту 1 статьи 7 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - ЗК РФ) земли в Российской Федерации подразделены по целевому назначению.

На основании пункта 2 статьи 7 ЗК РФ земли, указанные в пункте 1 статьи 7 ЗК РФ, используются в соответствии с установленным для них целевым назначением. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешённого использования в соответствии с зонированием территорий, общие принципы и порядок проведения которого устанавливаются федеральными законами и требованиями специальных федеральных законов.

Любой вид разрешённого использования из предусмотренных зонированием территорий видов выбирается самостоятельно, без дополнительных разрешений и процедур согласования.

Виды разрешённого использования земельных участков определяются в соответствии с классификатором, утвержденным федеральным органом исполни-

тельной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере земельных отношений.

Приказом Росреестра от 10.11.2020 № П/0412 утверждён Классификатор видов разрешённого использования земельных участков.

В соответствии с положениями пунктов 6-9 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее - ГрК РФ), части 5 статьи 8, главы 8 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее - Закон № 218-ФЗ) виды разрешённого использования земельных участков устанавливаются градостроительными регламентами Правил землепользования и застройки соответствующего муниципального образования.

Пунктом 3 статьи 85 ЗК РФ установлено, что градостроительные регламенты обязательны для исполнения всеми собственниками земельных участков, землепользователями, землевладельцами и арендаторами земельных участков независимо от форм собственности и иных прав на земельные участки.

В целях реализации федерального законодательства на территории муниципального образования город Краснодар решением городской Думы Краснодара от 30.01.2007 № 19 п. 6 утверждены Правила землепользования и застройки (далее-Правила).

Правила в соответствии с ГрК РФ, ЗК РФ предусматривают в муниципальном образовании город Краснодар систему регулирования землепользования и застройки, которая основана на градостроительном зонировании - делении всей территории в границах муниципального образования город Краснодар на территориальные зоны с установлением для каждой из них единого градостроительного регламента по видам и предельным параметрам разрешённого использования земельных участков в границах этих территориальных зон, для защиты прав граждан и обеспечения равенства прав физических и юридических лиц в процессе реализации отношений, возникающих по поводу землепользования и застройки, обеспечения открытой информации о правилах и условиях использования земельных участков, осуществления на них строительства и реконструкции, контроля соответствия градостроительным регламентам строительных намерений застройщиков, завершённых строительством объектов и их последующего использования.

Порядок установления территориальных зон, их виды и состав регулируются нормами статей 34, 35 ГрК РФ.

Применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства. Разрешенное использование может быть следующих видов: 1) основные виды разрешённого использования; 2) условно разрешенные виды использования; 3) вспомогательные виды разрешённого использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешённого использования и условно разрешённым видам использования и осуществляемые совместно с ними (часть 1 статьи 37 ГрК РФ).

В соответствии со статьей 37 ГрК РФ изменение одного вида разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования осуществляется в соответствии с градостроительным регламентом при условии соблюдения требований технических регламентов.

Основные и вспомогательные виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласования.

Сведения о категории земель, к которой отнесён земельный участок, и о его разрешённом использовании в числе других сведений об объекте недвижимости вносятся в Единый государственный реестр недвижимости (кадастр недвижимости) в качестве дополнительных сведений (часть 5 статьи 8 Закона № 218-ФЗ).

Вместе с тем правовое регулирование отношений, связанных с ведением гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд, осуществляется в соответствии Федеральным законом от 29.07.2017 № 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее - Федеральный закон № 217-ФЗ).

Использование земельных участков из состава садоводческих товариществ нормы ЗК РФ и ГрК РФ подлежат применению во взаимосвязи с положениями Федерального закона № 217-ФЗ.

В соответствии с частью 26 статьи 54 Федерального закона № 217-ФЗ территориальные зоны ведения дачного хозяйства, а также территории, предназначенные для ведения дачного хозяйства, в составе иных территориальных зон, установленных в составе утвержденных до дня вступления в силу Федерального закона № 217-ФЗ Правил, считаются соответственно территориальными зонами садоводства и территориями садоводства.

Частью 24 статьи 54 Федерального закона № 217-ФЗ установлено, что изменение вида разрешённого использования отдельных садовых или огородных земельных участков, образованных из земельного участка, предоставленного созданному до дня вступления в силу настоящего Федерального закона садоводческому или огородническому некоммерческому объединению граждан (за исключением случаев, если такое некоммерческое объединение ликвидировано или исключено из единого государственного реестра юридических лиц как недействующее), не допускается.

Таким образом, при регулировании рассматриваемых правоотношений нормы Федерального закона № 217-ФЗ носят специальный характер, в связи с чем имеют приоритет перед нормами градостроительного законодательства.

Учитывая изложенное, единственным основанием изменения вида разрешённого использования отдельных садовых или огородных земельных участков является случай, когда такое некоммерческое объединение ликвидировано или исключено из единого государственного реестра юридических лиц как недействующее.

Дополнительно сообщаем, что частью 12 статьи 54 Федерального закона № 217-ФЗ установлено, что некоммерческая организация, созданная гражданами до дня вступления в силу Федерального закона № 217-ФЗ для ведения садоводства или дачного хозяйства, вправе внести изменения в свой устав, указав в нем организационно-правовую форму «товарищество собственников недвижимости» и вид

«товарищество собственников жилья» в случае соответствия нормам жилищного законодательства Российской Федерации, регулирующего создание товарищества собственников жилья, и одновременного соответствия следующим условиям:

1) земельные участки, образованные в результате раздела земельного участка, предоставленного такой некоммерческой организации, **расположены в границах населенного пункта;**

2) **на всех земельных участках, образованных из земельного участка, предоставленного такой некоммерческой организации, размещены жилые дома.**

При этом часть 13 статьи 54 Федерального закона № 217-ФЗ предусматривает, что указанное в части 12 настоящей статьи изменение устава некоммерческой организации допускается после изменения вида разрешённого использования указанных земельных участков на вид разрешённого использования, предусматривающий индивидуальное жилищное строительство.

По имеющейся в правовом департаменте информации территория ДНТ «Новознаменский» расположена в границах населённого пункта город Краснодар.

Таким образом, вышеперечисленные положения Федерального закона № 217-ФЗ допускают изменение вида разрешённого использования земельных участков, расположенных в границах территории дачного некоммерческого товарищества, на вид разрешённого использования земельных участков, предусматривающий индивидуальное жилищное строительство.

Полагаем, что поскольку Федеральный закон № 217-ФЗ содержит указание на невозможность изменения вида разрешённого использования отдельных садовых или огородных земельных участков, в вышеуказанном случае предметом рассмотрения вопроса об изменении вида разрешённого использования земельных участков, расположенных в границах товарищества, должны являться не отдельно взятые, а одновременно все земельные участки, входящие в территорию дачного некоммерческого товарищества с учётом соблюдения условий, предусмотренных частью 12 статьи 54 Федерального закона № 217-ФЗ.

Дополнительно сообщаем, что согласно статье 3 Закона № 218-ФЗ государственный кадастровый учёт, государственная регистрация прав, ведение Единого государственного реестра недвижимости и предоставление сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, осуществляются уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти и его территориальными органами.

Согласно Положению о Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии, утверждённому постановлением Правительства Российской Федерации от 01.06.2009 № 457, Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии является федеральным органом исполнительной власти, в том числе, осуществляющим функции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, по оказанию государственных услуг в сфере осуществления государственного кадастрового учёта недвижимого имущества, землеустройства.

В ходе личного приёма в администрации муниципального образования город Краснодар 25.08.2021 Вами поставлен вопрос о возможности строительства

индивидуального жилого дома на земельном участке, расположенном в границах дачного некоммерческого товарищества и предназначенном для дачного строительства.

По результатам рассмотрения указанного вопроса сообщаем, что в силу пункта 1 статьи 3 и части 7 статьи 54 Федерального закона № 217-ФЗ садовый земельный участок предназначен для отдыха граждан и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур с **правом размещения садовых домов, жилых домов, хозяйственных построек и гаражей**; виды разрешенного использования земельных участков «садовый земельный участок», «для садоводства», «для ведения садоводства», «дачный земельный участок», «для ведения дачного хозяйства» и «для дачного строительства», содержащиеся в Едином государственном реестре недвижимости и (или) указанные в правоустанавливающих или иных документах, являются равнозначными (земельные участки, в отношении которых установлены такие виды разрешенного использования, **являются садовыми земельными участками**).

Параметры жилого дома, садового дома должны соответствовать параметрам объекта индивидуального жилищного строительства, указанным в пункте 39 статьи 1 ГрК РФ (часть 1 статьи 23 Федерального закона № 217-ФЗ).

В свою очередь, пункт 39 статьи 1 ГрК РФ определяет, что под объектом индивидуального жилищного строительства понимается отдельно стоящее здание с количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, и которое не предназначено для раздела на самостоятельные объекты недвижимости.

Пункт 4 статьи 85 ЗК РФ, часть 8 статьи 36 ГрК РФ предусматривают, что земельные участки или объекты капитального строительства, виды разрешенного использования, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если использование таких земельных участков и объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия.

Аналогичные положения закреплены в пункте 2 статьи 3 Правил.

Учитывая изложенное, по мнению правового департамента, вид разрешенного использования земельного участка «для ведения дачного строительства» **допускает возведение на нем жилого дома**.

Заместитель директора департамента



М.А.Димитренко

А.А.Папазян
2559489