

Вид разрешенного использования:

правовые основы и судебные решения

История появления термина

ПОСТАНОВЛЕНИЕ ПРАВИТЕЛЬСТВА РФ

от 18 февраля 1998 г. N 219

ОБ УТВЕРЖДЕНИИ ПРАВИЛ ВЕДЕНИЯ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

30. В графе "Назначение" указывается основное назначение объекта, например: жилое, нежилое здание, производственное, складское, торговое помещение и т.п.; **для земельных участков** указывается категория земель и вид разрешенного использования, для участков лесного фонда (леса) указывается группа лесов и категория защитности лесов первой группы.

1999 год: Классификатор недвижимого имущества (КНИ)

Положенная в основу КНИ **идея интеграции разных объектов** недвижимого имущества и их характеристик **в единую классификационную схему** имеет **целью полное описание недвижимого имущества** как объекта кадастрового учета **по их видам**, назначению, функциональному (**разрешенному и фактическому**) **использованию**, качеству и другим характеристикам, установленным законодательными и другими нормативными правовыми актами о государственном земельном кадастре.

Первый классификатор!

Ни в Градкодексе ни в Земельном НЕТ

ИНСТРУКЦИЯ ПО ПОРЯДКУ ЗАПОЛНЕНИЯ УЧЕТНОЙ ФОРМЫ «СВЕДЕНИЯ О ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКАХ, ЗАКРЕПЛЕННЫХ ЗА ГОСУДАРСТВЕННЫМИ УНИТАРНЫМИ ПРЕДПРИЯТИЯМИ И ГОСУДАРСТВЕННЫМИ УЧРЕЖДЕНИЯМИ **ФЕДЕРАЛЬНОЙ ФОРМЫ СОБСТВЕННОСТИ**»

Утверждаю Заместитель Председателя Госкомзема России В.АЛАКОЗ 1 марта 2000 года

- В строке "4" "Вид разрешенного использования" указывается разрешенное использование данного земельного участка **согласно градостроительному зонированию** (для категории "земли поселений") и целевому назначению земель (для остальных категорий земель), **показатель выбирается в соответствии с классификатором "Вид разрешенного использования"**:

№№	Категория земель	Вид разрешенного использования
1	Земли сельскохозяйственного назначения	Ведение сельского хозяйства
2		Для исследовательских целей
3		Для учебных целей
4		Прочие
5	Земли поселений	Для общественно - деловых целей
6		Для учебных целей
7		Рекреационное и оздоровительное назначение
8		Историко - культурное назначение
9		Сельскохозяйственного использования
10		Для нужд промышленности
11		Для нужд энергетики
12		Для нужд транспорта, инженерной инфраструктуры
13		Для нужд связи, радиовещания, телевидения, информатики
14		Для нужд обороны и иных режимных объектов
15		Спец. Назначение (кладбища, свалки и т.п.)
16		Природоохранное назначение
17		Прочие

Современное законодательство

Градостроительный кодекс РФ:

Статья 37. ВРИ земельных участков и объектов капитального строительства

1. Разрешенное использование земельных участков и объектов капитального строительства **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.

2. Применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

3. Изменение одного ВРИ земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования осуществляется в соответствии с градостроительным регламентом при условии соблюдения требований технических регламентов.

Статья 30 !!!!! :

3. **Порядок применения правил землепользования и застройки** и внесения в них изменений **включает в себя положения:**

- 1) о регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления;
- 2) **об изменении видов разрешенного использования земельных участков** и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами (АПЕЛЛЯЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ от 30 июня 2015 г. по делу N 33а-499/15);

Очень мало судов, так как очень мало внятных Порядков

Примеры из Порядка применения ПЗЗ

31 августа 2015 года г.Сургут Сургутский городской суд

На территории города Сургута действующие ПЗЗ утверждены Согласно пункту 41 Правил землепользования и застройки на территории г.Сургута, продовольственные и непродовольственные **магазины на 1-м этаже**, а также **предприятия общественного питания** (рестораны, кафе, бары, закусочные, столовые и иные подобные объекты), расположенные во встроено - пристроенных помещениях многоквартирного жилого дома, **являются вспомогательным видом разрешенного использования.**

.....

В соответствии со статьей 24 Порядка применения Правил землепользования и застройки Нижний Тагил, **установка ограждения или шлагбаума**, ограничивающая доступ на территорию жилого дома, Зоны жилой застройки среднеэтажными домами Ж-3 (многоэтажные с этажностью от 5 до 8 этажей жилые дома) **запрещена.**

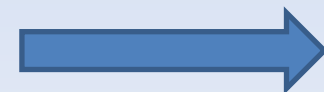
Свобода выбора ВРИ

Статья 7 ЗК: !!!! **Любой вид** разрешенного использования из предусмотренных зонированием территорий видов **выбирается самостоятельно (КЕМ ???)**, без дополнительных разрешений и процедур согласования

2008 год Свердловский суд: Но только в том случае, если выбранный истцом вид разрешенного использования совпадает с указанными в [п. 9.1 ст. 3](#) вводного Закона и [ст. 25.2](#) Федерального закона от 21 июля 1997 года N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»

...Определение Ленинградского областного Суда от 23 октября 2013 г. N 33-4333/2013
При этом общий порядок проведения зонирования территорий определяется нормами главы 4 Град. кодекса РФ. Виды разрешенного использования земельных участков устанавливаются в градостроительных регламентах, которые вместе с положениями об изменении таких видов являются составной частью Правил землепользования и застройки территорий.

Таким образом, разрешенное использование земельных участков определяется правилами землепользования и застройки в порядке, установленном градостроительным законодательством, и подлежит регулированию нормами законодательства о градостроительной деятельности.



Судебное решение по изменению ВРИ

Определение Верховного Суда РФ

от 19 августа 2015 N 18-КГ15-117

Краснодар. ЗУ в аренде с ВРИ «для сельскохозяйственного использования»
Город меняет ПЗЗ и устанавливает на зону ВРИ «для жилищного строительства»,
«индивидуальные жилые дома»

Город вносит информацию в ГКН и ЕГРП и уведомляет арендатора.

Арендатор просит о заключении дополнительного соглашения к договору аренды
земельного участка в части изменения вида разрешенного использования этого
земельного участка

Обращение арендатора о заключении дополнительного соглашения к договору
аренды, по сути, направлено на обход процедур, установленных земельным
законодательством для предоставления земельных участков для целей
жилищного строительства, в том числе процедуры аукциона, **а изменение
вида разрешенного использования участка, внесенного в ГКН и
ЕГРП, в сложившейся ситуации правового значения для оценки
законности действий ТУ Росимущества не имеет**, поскольку какой-либо
обязанности в части способа распоряжения федеральной собственностью, в том
числе и по изменению условий договора аренды, на него не возлагает.

Свобода выбора ВРИ – продолжение

МОСКОВСКИЙ ОБЛАСТНОЙ СУД АПЕЛЛЯЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ от 7 мая 2014 г. по делу N 33-9933/2014

!!!! В соответствии с п.70 Порядка ведения государственного кадастра недвижимости, утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 04.02.2010 N 42, **сведения о видах разрешенного использования земельного участка в ЕГРП вносятся на основании акта органа государственной власти или органа местного самоуправления либо на основании градостроительного регламента.**

Таким образом, полномочиями по внесению сведений о виде разрешенного использования **обладает орган кадастрового учета**, который вносит такие сведения исходя из целей, для которых предоставлен земельный участок **на основании соответствующего акта о его предоставлении.**

Современная редакция пункта 70: Сведения о видах разрешенного использования земельного участка вносятся в Реестр в соответствии с зонированием территории, в том числе на **основании градостроительного регламента, либо на основании акта органа государственной власти или органа местного самоуправления, подтверждающего в соответствии с федеральным законом установленное разрешенное использование земельного участка, в том числе на основании решения о предварительном согласовании предоставления земельного участка, решения об утверждении схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории.**

Классификатор ВРИ

Виды разрешенного использования земельных участков **определяются в соответствии с классификатором**, утвержденным федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере земельных отношений (абз. 3 п. 2 ст. 7 ЗК РФ).

АПЕЛЛЯЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ от 30 июня 2015 г. по делу N 33-874/2015

До утверждения на основании абзаца третьего пункта 2 статьи 7 ЗК РФ Приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 N 540 Классификатора видов разрешенного использования земельных участков **нормативно-правового акта**, который бы непосредственно устанавливал единообразные виды разрешенного использования земельных участков в целях строительства, не существовало.

Разрешенное использование земельных участков, **установленное ДО ДНЯ утверждения в соответствии с ЗК РФ вышеуказанного классификатора**, признается действительным вне зависимости от его соответствия указанному классификатору (часть 11 статьи 34 Федерального закона от 23.06.2014 N 171-ФЗ "О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации").

Несоответствие ВРИ до и после классификатора

ТРИНАДЦАТЫЙ АРБИТРАЖНЫЙ АПЕЛЛЯЦИОННЫЙ СУД

ПОСТАНОВЛЕНИЕ от 19 февраля 2015 г. по делу N А56-34660/2014

(Ленинградская область, Всеволжский район)

Иск от ООО о признании бездействия администрации по приведению ВРИ "для размещения жилого дома" в соответствие с классификатором (УФРС отказало ООО в регистрации аренды ЗУ в связи с разночтением в представленных документах: в постановлении Администрации и договоре аренды ВРИ ЗУ - в целях многоэтажного строительства, а в кадастровом паспорте - для размещения жилого дома).

Суд счел заявленные требования не подлежащими удовлетворению: Суд пришел к выводу об отсутствии оснований для удовлетворения заявления, установив, что **указанное в кадастре** в отношении спорного ЗУ **разрешенное использование "для размещения жилого дома" не противоречит** видам разрешенного использования, указанным в **Правилах землепользования и застройки**

Изменения классификатора видов разрешенного использования

**ПРИКАЗ Минэкономки России
от 30 сентября 2015 г. N 709**

О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ

**В КЛАССИФИКАТОР ВИДОВ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ
ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, УТВЕРЖДЕННЫЙ ПРИКАЗОМ
МИНЭКОНОМРАЗВИТИЯ РОССИИ**

ОТ 1 СЕНТЯБРЯ 2014 Г. N 540

вступил в силу 3 ноября 2015 года

18 новых видов ВРИ

Приказ № 709

Малоэтажная жилая застройка (индивидуальное жилищное строительство; размещение дачных домов и садовых домов)	Для индивидуального жилищного строительства	2.1
	Малоэтажная <u>многоквартирная</u> жилая застройка (до 4 этажей)	2.1.1
Приусадебный участок личного подсобного хозяйства	Для ведения личного подсобного хозяйства	2.2
Обслуживание жилой застройки Размещение объектов недвижимости, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования с кодами 3.0 или 4.0	Обслуживание жилой застройки Размещение объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования с кодами 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.4.1, 3.5.1, 3.6, 3.7, 3.10.1, 4.1, 4.3, 4.4, 4.6, 4.7, 4.9	2.7
	Объекты гаражного назначения Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей	2.7.1

	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	3.4.1
	Стационарное медицинское обслуживание	3.4.2
	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	3.5.1
	Среднее и высшее профессиональное образование	3.5.2
	Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях	3.9.1
	Амбулаторное ветеринарное обслуживание	3.10.1
	Приюты для животных	3.10.2
	Объекты придорожного сервиса	4.9.1
	Выставочно-ярмарочная деятельность	4.10
	Туристическое обслуживание	5.2.1
	Автомобилестроительная промышленность	6.2.1
	Фармацевтическая промышленность	6.3.1
	Атомная энергетика	6.7.1
	Целлюлозно-бумажная промышленность	6.10.1
	Санаторная деятельность	9.2.1
	Ведение огородничества	13.1
	Ведение садоводства	13.2

Виды разрешенного использования

Письмо Минэкономики России от 20 апреля 2015 г. **N 19-исх/05586-см/15**

в пределах территориальных зон могут устанавливаться подзоны с одинаковыми видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, **но с различными предельными (минимальными и (или) максимальными) размерами земельных участков и предельными параметрами разрешенного строительства**, реконструкции объектов капитального строительства и сочетаниями таких размеров и параметров

В связи с изложенным полагаем:

подзона, установленная в пределах территориальной зоны, является частью территориальной зоны (имеет свои уникальные характеристики и устанавливается правилами землепользования и застройки), а следовательно **является объектом землеустройства, в отношении которого возможно составление карты (плана) объекта землеустройства и сведения о котором подлежат внесению в ГКН;**

Виды разрешенного использования

Письмо Минэкономики от 3 июля 2015 г. **№ Д23и-3107**

Сочетание ВРИ зависит от вида территориальной зоны, принадлежности земельного участка к определенной категории земель и земельной политики органа местного самоуправления. На земельных участках может быть установлен **основной ВРИ "Сельскохозяйственное использование" (1.0)** и **вспомогательный вид** разрешенного использования **"Природно-познавательный туризм" (5.2 Размещение баз и палаточных лагерей для проведения походов и экскурсий по ознакомлению с природой).**

Письмо Минэкономики от 2 июля 2015 г. **№ Д23и-3075**

1. В зависимости от целей и удобства допускается указывать как **наименование** ВРИ, предусмотренного Классификатором, так и его содержание **или кодовое обозначение** либо по отдельности, либо в совокупности.

2. *Применение видов разрешенного использования, указанных в Классификаторе, **обязательно** для всех видов* (основных, условно разрешенных, вспомогательных).

Вместе с тем Минэкономразвития России планирует внесение необходимых изменений в Приказ № 540 по результатам обобщения практики применения Классификатора видов разрешенного использования.

Виды разрешенного использования

Письмо Минэкономики от 30 июня 2015 г. **№ Д23и-3029**

Вид разрешенного использования
"Садоводство" (код [1.5](#)) **не предусматривает**
возможность возведения садовых (дачных)
домов, такие дома могут возводиться на
земельных участках с видом разрешенного
использования "Малоэтажная жилая
застройка (индивидуальное жилищное
строительство; размещение дачных домов и
садовых домов" (код [2.1](#))), **в т.ч. на землях**
сельскохозяйственного назначения, за
исключением земель сельскохозяйственного
назначения, оборот которых регулируется
Федеральным [законом](#) от 24.07.2002 № 101-ФЗ
"Об обороте земель сельскохозяйственного
назначения"

Виды разрешенного использования

Письмо Росреестра от 1 апреля 2015 г. **№ 10-0869-КЛ**

Росреестр полагает целесообразным относить **земельные участки, занятые аквапарком, купальным бассейном**, находящиеся в собственности физических и юридических лиц, **к группе видов разрешенного использования - земельные участки, предназначенные для размещения административных зданий**, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства.

Виды разрешенного использования

Письмо Росреестра от 3 марта 2015 г. N **14-исх/02858-ГЕ/15**

- государственные или муниципальные **учреждения, ГУПы и МУПы** имеют специальную правоспособность и могут осуществлять на земельном участке только предусмотренные учредительными документами виды деятельности, в связи с чем говорить о **выборе названными юридическими лицами вида разрешенного использования земельного участка не приходится**;
- в указанном случае закрепление выбора видов разрешенного использования земельного участка в государственном кадастре недвижимости не осуществляется, а достигается путем установления целевой правоспособности организации - правообладателя земельного участка.

Виды разрешенного использования

Письмо Минфина России от 3 сентября 2015 г. **N 03-05-06-03/50909**

ГОСПОШЛИНА ЗА ИЗМЕНЕНИЕ ВРИ

Норма статьи 333.33 НК РФ об уплате госпошлины в размере 350 рублей применяется вне зависимости от ВРИ земельных участков и категории земли, если внесение изменений в записи ЕГРП не влечет за собой прекращения или перехода права на объект недвижимого имущества, ограничения права на него

Письмо Минфина России от 17 августа 2015 г. **N 03-05-05-02/47450**

изменение кадастровой стоимости земельного участка, произошедшее **в результате изменения вида разрешенного использования земельного участка** в течение налогового периода, учитывается при определении налоговой базы по земельному налогу **в следующем налоговом периоде**

Виды разрешенного использования

Письмо Минфина России от 24 июля 2015 г. N 03-05-04-02/42813

в отношении земельных участков с видом разрешенного использования "**Коммунальное обслуживание**" (котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередачи, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализация и др.), соответствующим коду 3.1 Классификатора, должна применяться **налоговая ставка** в размере, не превышающем **0,3 %** кадастровой стоимости,

а в отношении земельных участков с видом разрешенного использования "**Обслуживание жилой застройки**" (код 2.7: размещение объектов недвижимости, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования с кодами 3.0 или 4.0, если их размещение связано с удовлетворением повседневных потребностей жителей) такая налоговая ставка должна применяться **только в том случае**, если на этих **земельных участках предусматривается размещение объектов жилищного фонда** и объектов инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса

Виды разрешенного использования

Письмо Минфина России от 30 марта 2015 г. N 03-05-05-02/17246

земельные участки, предоставленные организации на праве постоянного (бессрочного) пользования, **занимаемые гидротехническими сооружениями**, расположенными в пределах водохранилища, вне зависимости от установленной категории земель, но имеющие соответствующие водному объекту виды разрешенного использования, в силу подпункта 5 пункта 2 статьи 389 Налогового кодекса **не признаются объектом налогообложения по земельному налогу**

Письмо Минфина России от 18 июня 2015 г. N 03-05-04-02/35168

(Множественность ВРИ) для исчисления земельного налога в отношении ЗУ из земель населенных пунктов **с более чем одним ВРИ** должна применяться **налоговая ставка**, которая установлена представительным органом муниципального образования в отношении ВРИ земельного участка, **которому соответствует установленная для данного земельного участка кадастровая стоимость**

Критерии несоответствия ВРИ Градерегламенту

Согласно п. 4 ст. 85 Земельного кодекса РФ земельный участок и прочно связанные с ним объекты недвижимости **не соответствуют установленному градостроительному регламенту** территориальных зон в случае, если:

- ✓ виды их использования не входят в перечень видов разрешенного использования;
- ✓ их размеры не соответствуют предельным значениям, установленным градостроительным регламентом.

Указанные земельные участки и прочно связанные с ними объекты недвижимости могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если их использование опасно для жизни и здоровья людей, окружающей среды, памятников истории и культуры.

Далее дискуссия на эту тему !!!

Дискуссия в письмах

Вопрос Кадастровой палаты: ПИСЬМО от 9 октября 2015 г. N 10-3512-КЛ

Кадастровая палата приостанавливает кадастровый учет (спрашивает как быть):

- ВРИ образуемого земельного участка соответствует виду разрешенного использования исходных земельных участков, **но не предусмотрен градостроительным регламентом;**
- ВРИ образуемого земельного участка указан в соответствии с градостроительным регламентом, **но отличается** от вида разрешенного использования **исходных земельных участков (фз 221 – отказ)**

Ответ Росреестра: ПИСЬМО от 20 мая 2015 г. N 14-05723/15

Осуществление государственного кадастрового учета земельных участков с видом разрешенного использования, не соответствующим градостроительному регламенту, на наш взгляд, является неправомерным.

Ответ Росреестра: ПИСЬМО от 23 сентября 2015 г. N 14-09221/15

Осуществление государственного кадастрового учета образуемого земельного участка, вид разрешенного которого не соответствует градостроительному регламенту и установлен актом уполномоченного органа, на наш взгляд, **ВОЗМОЖНО**, если на такой земельный участок действие градостроительного регламента не распространяется.

Продолжение письма



Дискуссия в письмах

С учетом изложенного полагаем, что:

- ✓ при наличии утвержденных ПЗЗ вид разрешенного использования образуемого земельного участка должен соответствовать градостроительному регламенту, если действие градостроительного регламента распространяется на такой земельный участок;
- ✓ если содержащиеся в межевом плане сведения *не соответствуют* градостроительному регламенту (при наличии сведений о нем в государственном кадастре недвижимости), следует принимать решение о приостановлении кадастрового учета по основанию, предусмотренному п. 5 ч.2 ст. 26 Закона о кадастре;
- ✓ при отсутствии в государственном кадастре недвижимости сведений о градостроительном регламенте, но при наличии в межевом плане сведений о соответствующей территориальной зоне, в границах которой расположен земельный участок, полагаем целесообразным одновременно с постановкой на государственный кадастровый учет такого земельного участка направлять запрос в орган местного самоуправления в целях внесения в государственный кадастр недвижимости сведений о соответствующей территориальной зоне.

Суды об изменении ВРИ

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ОПРЕДЕЛЕНИЕ от 9 декабря 2015 г. N 304-КГ15-15747

Омск. ОАО арендатор подает в Кадастр заявление изменить ВРИ.

Отказ. Доводы:

- ✓ включенные в ГКН **сведения о ВРИ** спорного ЗУ **соответствуют Правилам** землепользования и застройки города Омск **2008 года**
- ✓ Общество **не доказало невозможность** использования земельного участка по указанному в ГКН назначению;
- ✓ **вид** разрешенного использования **определен в договоре аренды** от 20.12.2011 N ДГУ/11-2520-Л-13;
- ✓ в силу названного договора аренды арендатору запрещено изменять вид разрешенного использования земельного участка;

Суды об изменении ВРИ

Можно и **две территориальные зоны** на один ЗУ ?!?

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ОПРЕДЕЛЕНИЕ **от 9 апреля 2015 г.** N 309-КГ15-898

Пермь. Предприниматель испрашивает право на ЗУ под аптеку. Отказ. ИП подает иск об обязанности....

Довод для отказа:установил, что испрашиваемый земельный участок **находится в границах двух территориальных зон** - Ц-2 (зона обслуживания и деловой активности местного значения) и Ж-1 (зона многоэтажной застройки 4 этажа и выше).

....пришли к выводу об отсутствии у Департамента возможности в рамках процедуры выбора земельного участка предлагать заявителю другие варианты посредством изменения расположения испрашиваемого земельного участка и изменения его площади.

Суды об изменении ВРИ

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ОПРЕДЕЛЕНИЕ от 21 января 2015 г. N 18-КГ14-182

Краснодар. Арендатор ЗУ просит изменить ВРИ на "под индивидуальное жилищное строительство», т.к. участок находится в зоне ИЖС

Отказ:

Земельным кодексом Российской Федерации установлены различные порядок и процедуры предоставления земельных участков из земель, находящихся в государственной и муниципальной собственности, для целей строительства и для целей, не связанных со строительством.

Из системного анализа приведенных правовых норм следует, что произвольное изменение вида разрешенного использования земельного участка в рамках видов, предусмотренных градостроительным регламентом, не допускается в том случае, когда такое изменение не соответствует установленным законом правилам оборота земель.

Суды об изменении ВРИ

Еще о жилищном строительстве

АРБИТРАЖНЫЙ СУД ДАЛЬНЕВОСТОЧНОГО ОКРУГА

ПОСТАНОВЛЕНИЕ от 30 июля 2015 г. N Ф03-2547/2015

*Хабаровск. ООО собственник ЗУ с ВРИ «**торговля, магазин, рынок**». ООО просит изменить ВРИ на условно разрешенный – «**под многоквартирный дом**».*

Администрация отказала, СУД НЕ ОТКАЗЫВАЕТ:

- ✓ Хорошие разъяснения порядка проведения публичных слушаний
- ✓ Пунктом 1 статьи 263 Гражданского кодекса РФ предусмотрено, что собственник земельного участка может возводить на нем здания и сооружения, осуществлять их перестройку и снос, разрешать строительство на своем участке другим лицам.
- ✓ следовало установить, в состав какой территориальной зоны входит спорный земельный участок, какие в ней предусмотрены условно разрешенные виды использования, возможность возведения на участке многоквартирных домов при наличии существующих в границах участка объектов недвижимости с иным целевым назначением, наличие либо отсутствие ограничений по использованию земельного участка.

Суды об изменении ВРИ

АРБИТРАЖНЫЙ СУД ВОЛГО-ВЯТСКОГО ОКРУГА

ПОСТАНОВЛЕНИЕ от 19 ноября 2014 г. по делу N А17-5630/2013

Изменение ВРИ для с\х земель. Ивановская область.

ОМСУ принимают постановление об изменении ВРИ "для производства сельхозпродукции" на ВРИ - "для дачного строительства".

Прокуратура протест и суд.

- ✓ Суды обоснованно посчитали, что в данном случае изменение ВРИ земельного участка - "для производства сельхозпродукции" на "для дачного строительства" **приведет к тому, что указанный земельный участок необходимо будет вывести из-под режима специального правового регулирования, установленного в отношении оборота сельскохозяйственных угодий.**
- ✓ **Предоставление** сельскохозяйственных угодий или земельных участков в составе таких земель из земель сельскохозяйственного назначения **для целей, не связанных с ведением сельского хозяйства, осуществляется после перевода земель** в иную категорию в порядке, предусмотренном Законом N 172-ФЗ.

Суды об изменении ВРИ

АРБИТРАЖНЫЙ СУД ВОСТОЧНО-СИБИРСКОГО ОКРУГА

ПОСТАНОВЛЕНИЕ от 6 октября 2015 г. по делу N А78-13358/2014

об обязанности **устранить нарушения ВРИ земельного участка**

Забайкальский край. ООО арендатор ЗУ с ВРИ "завершение строительства объекта незавершенного строительства - аптечного комплекса". Построен 2-этажный торговый комплекс (в собственности)....

- ✓ В условиях, когда цель предоставления ЗУ достигнута, то на общество **не может быть возложена обязанность прекратить нецелевое использование ЗУ**, и соответственно вернуться к использованию участка в соответствии с целью, определенной договором
- ✓ градостроительный регламент зоны не предусматривает возможность использования земельного участка под торговый комплекс.
- ✓ при определении ВРИ **не указывается отдельно вид "строительство объекта" или "эксплуатация объекта"**, а содержится общая формулировка **"размещение объекта"** определенного назначения, что свидетельствует о том, что ВРИ не заключается в строительстве объекта или его эксплуатации, а определяется в назначении того объекта, который должен быть размещен или уже размещен на земельном участке.
- ✓ Т.О., формулировка **"завершение строительства аптечного комплекса"** предполагает также и его последующую эксплуатацию и обслуживание.

Суды об изменении ВРИ

АРБИТРАЖНЫЙ СУД ЗАПАДНО-СИБИРСКОГО ОКРУГА

ПОСТАНОВЛЕНИЕ от 21 января 2015 г. по делу N А03-5664/2014

Хорошо про права арендатора по изменению ВРИ

Алтайский край. Арендатор – КФХ просит выдать разрешение на строительство административного здания на землях с\х назначения..

Суд ОТКАЗ:

- ✓ воля арендатора как обладателя обязательственного права, направленная на использование земельного участка иным образом, нежели установленный в договоре, в том числе и посредством изменения вида разрешенного использования земельного участка, не является абсолютной и не может ущемлять права собственника земельного участка.
- ✓ арендодатель не имеет права в одностороннем порядке изменять вид разрешенного использования земельного участка, переданного в аренду, в рамках действующего договора аренды, поскольку арендодатель при решении вопроса о возможности изменения вида разрешенного использования земельного участка по договору связан установленным порядком предоставления земельных участков для тех или иных целей использования.

Градостроительный план земельного
участка:

правовые основы и судебные решения

История ГПЗУ

Закон РФ от 14.07.1992 N 3295-1

"Об основах градостроительства в Российской Федерации"

Основные виды градостроительной документации, разрабатываемые на основе градостроительных прогнозов и программ:

- генеральная **схема расселения**, природопользования и территориальной организации производительных сил Российской Федерации;
- схема расселения, природопользования и территориальной организации производительных сил крупных географических регионов и национально - государственных образований;
- **схемы и проекты районной планировки, административно - территориальных образований**;
- **генеральные планы городов, других поселений и их систем**;
- **проекты городской и поселковой административной черты**, а также сельских поселений;
- **генеральные планы территорий**, подведомственных сельским (районным) Советам, а также селитебных, промышленных, рекреационных и других функциональных зон;
- территориальные комплексные **схемы охраны природы и природопользования** зон интенсивного хозяйственного освоения и уникального природного значения, включающие мероприятия по предотвращению и защите от опасных природных и техногенных процессов;
- **проекты детальной планировки общественного центра, жилых районов, магистралей городов**;
- **проекты застройки кварталов и участков городов и других поселений**.
- По заданию заказчика **могут выполняться другие виды градостроительной документации**.

История ГПЗУ

Градостроительный кодекс РФ от 07.05.1998 N 73-ФЗ

Статья 61. Проектная документация

- ✓ **Строительство, реконструкция, капитальный ремонт зданий, строений и сооружений, их частей осуществляются на основе проектной документации - графических и текстовых материалов, определяющих объемно - планировочные, конструктивные и технические решения для строительства, реконструкции и капитального ремонта указанных объектов, а также благоустройства их земельных участков.**
- ✓ Проектная документация, заказчиком которой являются органы местного самоуправления, утверждается этими органами в установленном порядке.
- ✓ Проектная документация, заказчиком которой являются физические и юридические лица, утверждается заказчиком в установленном порядке.

Современное положение

Действующий Градостроительный кодекс РФ от **29.12.2004** N 190-ФЗ

Статья 44. Градостроительные планы земельных участков

- ✓ Подготовка градостроительных планов земельных участков **осуществляется применительно к застроенным или предназначенным для строительства, реконструкции объектов капитального строительства** (за исключением линейных объектов) земельным участкам.
- ✓ Подготовка градостроительного плана земельного участка осуществляется в составе проекта межевания территории или в виде отдельного документа.

-
1. Постановление Правительства РФ от **29.12.2005** N 840 "О форме градостроительного плана земельного участка» - **отменен**
 2. Приказ Минрегиона РФ от **13.04.2006** N 40 "Об утверждении **Инструкции** о порядке заполнения формы градостроительного плана земельного участка» - **отменена**
 3. **Приказ Минрегиона РФ от 10.05.2011 N 207** "Об утверждении формы градостроительного плана земельного участка«
 4. Есть проект Минстроя России – новая форма ГПЗУ.....

Ненужность ГПЗУ

ПРЕЗИДИУМ ВЫСШЕГО АРБИТРАЖНОГО СУДА РФ ПОСТАНОВЛЕНИЕ от 2 июля 2013 г. N 1633/13 (Сургут)

По смыслу статей 41 - 46 Градостроительного кодекса **ГПЗУ по существу представляет собой выписку из правил землепользования и застройки, проекта планировки и проекта межевания территории квартала (микрорайона) применительно к конкретному земельному участку**, в которой указывается информация о строительных характеристиках предназначенного для застройки участка и имеющихся в отношении него строительных ограничениях.

При этом **ГПЗУ не устанавливает характеристики, а лишь воспроизводит те из них, которые определены в перечисленных актах в отношении территории, на которой расположен данный участок.**

Таким образом, **при наличии утвержденной документации о планировке и межевании территории отсутствие градостроительного плана земельного участка не может являться основанием для вывода о неприменении к спорным правоотношениям пункта 11 статьи 30 Земельного кодекса (сейчас не действует).**

Злоупотребления

Арбитражным судом Московского округа по вопросу злоупотреблений при выдаче ГПЗУ был сформулирован ряд существенных позиций, а именно:

- 1) «Градостроительный план **выдается в отношении земельного участка. При этом расположение на земельном участке объектов** недвижимого имущества и права собственности на них **не имеют юридического значения при подготовке и выдаче градостроительного плана земельного участка».**

ГПЗУ представляет собой документ, содержащий информацию об уже установленных разрешениях и ограничениях в пределах земельного участка, поставленного на кадастровый учет, и по своему содержанию не является правоустанавливающим или правоподтверждающим документом».

- 2) «Не соответствующие законодательству сведения в градостроительном плане земельного участка нарушают права землепользователя, поскольку его строительная деятельность ограничена органами власти города Москвы путем указания в градостроительном плане земельного участка сведений, расходящихся с градостроительной документацией, распространяющейся на земельный участок».

Современное положение

Минстрой России разработал поправки в Градостроительный кодекс, призванные **повысить статус генплана** как основополагающего документа развития городской среды.

Суть предложения строительного ведомства в том, чтобы **максимально детализировать генплан**, который должен будет дать исчерпывающую информацию о градостроительном потенциале каждого объекта недвижимости.

Фактически, речь идет о том, чтобы заменить **проектом планировки градостроительный план земельного участка (ГПЗУ)**, который сегодня является основным документом, необходимым для получения разрешения на строительство

Градостроительный план земельного участка фз 250 от 13 июля 2015 года вступает в силу через 180 дней

Часть 1 статьи 4 N 191-ФЗ "О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации" дополнить пунктом 6 :

срок подготовки и утверждения градостроительного плана ЗУ,
установленный ч. 17 ст. 46 Град. кодекса РФ, продлевается в случае:

- а) направления проекта градостроительного плана ЗУ на рассмотрение на публичных слушаниях на срок, необходимый для организации и проведения публичных слушаний;
- б) выявления уполномоченными органом противоречий в документах, которые в соответствии с законодательством *необходимы для выдачи градостроительного плана земельного участка* и представлены в указанные уполномоченные органы лицом, обратившимся с заявлением о выдаче градостроительного плана земельного участка, или получены в порядке межведомственного информационного взаимодействия, на срок, необходимый для уточнения соответствующих сведений.

Суды об отказе в выдаче

Дело № 2 -4633/12 РЕШЕНИЕ (Волгоград)

Арендатор ЗУ – просит ГПЗУ для строительства ИЖС

Город – отказ, поскольку земельный участок находится в границах санитарно-защитной зоны кладбища Суд:

- ✓ Согласно ст. 56 ГрК РФ градостроительный план является одним из документов информационной системы обеспечения градостроительной деятельности, целью которой является обеспечение органов государственной власти, физических и юридических лиц достоверными сведениями, необходимыми для осуществления градостроительной, инвестиционной и иной хозяйственной деятельности
- ✓ Градостроительный план земельного участка **является не разрешительным документом, а документом, содержащим информацию о возможности размещения** на данном земельном участке объектов строительства.
- ✓ Действующее законодательство не содержит перечня оснований отказа в выдаче градостроительного плана законным владельцам земельных участков.
- ✓ Признать действия КомитетаВолгограда, выразившиеся в отказе в выдаче ГПЗУнезаконными.

Позиция Министра России

ПИСЬМО от 5 июня 2015 г. N 17433-ЮР/09

- ✓ Выдача органом местного самоуправления градостроительного плана земельного участка **является муниципальной услугой**
- ✓ ОМСУ **не вправе требовать от заявителя** представления документов и информации или осуществления действий
- ✓ ОМСУ предоставляет заявителю ГПЗУ **без взимания платы**
- ✓ Кодексом не предусмотрен перечень документов, которые должны прилагаться к заявлению о подготовке ГПЗУ, а также основания для отказа в выдаче ГПЗУ.
- ✓ Неправомерность требования дополнительных документов при выдаче ГПЗУ обосновывается **сложившейся судебной практикой**, в соответствии с которой **ГПЗУ не является документом, устанавливающим какие-либо права и ограничения в отношении земельного участка и объектов капитального строительства, расположенных на нем, а является исключительно информационным документом** (Определение Верховного Суда РФ от 10 сентября 2014 г. N 18-КГ14-96, Определение Верховного Суда РФ от 27 марта 2013 г. N 6-КГ12-11, Определение Высшего Арбитражного Суда РФ от 1 ноября 2013 г. N ВАС-15255/13, Постановление Федерального Арбитражного Суда Северо-Кавказского округа от 11 сентября 2013 г. по делу N А32-35086/2012 и др.).

Позиция Минрегиона России (без номера)

ГПЗУ подготавливаются:

- 1) в составе проектов межевания, которые являются частью проектов планировки;
- 2) в составе проектов межевания, которые подготавливаются как самостоятельные документы применительно к ранее выделенным (посредством проектов планировки) элементам планировочной структуры (кварталам, микрорайонам);
- 3) в виде отдельного документа - применительно к существующим земельным участкам, когда не требуется изменять их ранее установленные границы (часть 17 статьи 46 Градкод РФ).

В ГПЗУ не определяются конкретные места размещения объектов капитального строительства, а отмечаются места возможного и допустимого размещения объектов (с учетом регламентов, установленных градостроительным законодательством и другими действующими нормативными техническими документами в сфере градостроительства, а также противопожарных требований, требований освещенности, охраны окружающей среды и т.д.).

о признании недействительным акта ОМСУ по ГПЗУ

ОРЛОВСКИЙ ОБЛАСТНОЙ СУД

АПЕЛЛЯЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ от 21 августа 2013 г. по делу N 33-1616

Прокурор иск на ОМСУ – неправомерно выдали ГПЗУ и РНС на строительство МЖД : 4 самостоятельных ЗУ, не объединенных и не поставленных на кадастровый учет с разным ВРИ. ГПЗУ разработан для двух несуществующих земельных участков.....

СУД оставил ГПЗУ и отказал прокурору :

- ✓ Пришел к выводу наличия этапов строительства объектов капитального строительства
- ✓ вывод суда о том, что земельное законодательство не исключает нахождение в гражданском обороте земельных участков, сведения о которых носят временный характер
- ✓ суд правомерно пришел к выводу, что ГПЗУ издано в соответствии с требованиями градостроительного и земельного законодательства. **Действующее законодательство не требует точного описания места размещения объекта строительства в Форме ГПЗУ.** В ней указывается лишь возможное (допустимое) местоположение, определенное с учетом планировочных ограничений по размещению ОКС, установленных на основании градостроительных регламентов в соответствии с требованиями ПЗЗ, а также зон с особыми условиями использования территорий, если установление таких зон требуется в связи с размещением данных объектов
- ✓ Подобная позиция подтверждена Решением Верховного Суда РФ от 14.05.2012 по делу N АКПИ12-290

о признании недействительным акта ОМСУ по ГПЗУ

Дело №33- 3953 04 декабря 2012 г.

АПЕЛЛЯЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ Белгородский областной суд

*Два сособственника обособленных частей одного строения (жилого дома), располагаются на отдельных земельных участках. Один получил ГПЗУ и **построил пристройку в 40 см** от строения другого. Просит отменить ГПЗУ – нарушение санпинов + снос возведенного строения. **СУД отказал:***

- ✓ Квартирьы находятся в одном жилом доме. В такой ситуации возведение участниками процесса пристроек к своим квартирам, не нарушает противопожарных расстояний, которые в связи с принятием Федерального закона от 10.07.2012 № 117-ФЗ "О внесении изменений в Федеральный закон "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности", были пересмотрены, а также исключены положения, устанавливающие требования к противопожарным расстояниям между объектами защиты различных классов функциональной пожарной опасности.
- ✓ Жалоба связана только с доводами относительно ухудшения инсоляции в связи с расположением пристройки менее одного метра от границы смежных земельных участков, что не нарушает санитарные, пожарные правила
- ✓ у окон, инсоляцию которых затеняет пристройка ответчика, растет его (истца) виноградник

Акт ОМСУ по ГПЗУ через 2 года сами и отменяют

ДЕСЯТЫЙ АРБИТРАЖНЫЙ АПЕЛЛЯЦИОННЫЙ СУД (московская область, Котельники)

ПОСТАНОВЛЕНИЕ от 19 декабря 2014 г. по делу N А41-42587/14

ООО собственник ЗУ. В 2012 г. получило от ОМСУ ГПЗУ, РНС, утвержден проект планировки + публичные слушания. В 2014 г. ГлавАПУ М.О. выносит предписание и Котельники отменяют ГПЗУ..... **СУД поддержал ООО:**

- ✓ Основываясь на необходимости контроля за соблюдением действующего законодательства при осуществлении публичных функций, компетентный ОМСУ в порядке самоконтроля **вправе отменить ранее принятый им правовой акт.** Исходя из части 4 статьи 7 Закона о принципах организации местного самоуправления **муниципальный орган обязан обосновать необходимость отмены правового акта, указать на несоответствие его содержания нормам права.**
- ✓ Отмена муниципального правового акта осуществляется в порядке самоконтроля в связи с допущенными нарушениями закона при издании ранее принятого акта.
- ✓ Орган местного самоуправления **должен доказать несоответствие отменяемого акта требованиям действующего законодательства**, а отменяющий акт должен соответствовать закону, не нарушать права и законные интересы заинтересованных лиц, произвольно ограничивая их субъективные права. Глава округа, принимая постановление от 06.06.2014 N 482-ПГ об отмене своего постановления от 17.10.2012 N 780-ПГ об утверждении ГПЗУ, **не обосновал правомерность и необходимость отмены данного акта ссылками на нормы права, не привел нарушения, допущенные при его издания.**

Красные линии,
Земли общего пользования:

правовые основы и судебные решения

История территорий общего пользования

Декрет ВЦИК, СНК РСФСР от **13.04.1925** "Положение о земельных распоряжках в городах"

Глава III. ЗЕМЛИ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ

17. **К землям общего пользования** в городах относятся: **а)** земли, используемые, как пути сообщения (площади, дороги, проезды, набережные); **б)** земельные участки, предоставляемые городскому населению для использования в целях отдыха, развлечения, общения и удовлетворения других гигиенических и культурных потребностей (сады, парки, скверы, бульвары); **в)** кладбища; **г)** свалочные места для вывоза снега, мусора и нечистот.

19. Земли, указанные в п. п. "а" и "б" ст. 17, находятся в непосредственном управлении органов исполнительных комитетов, ведающих местным хозяйством, и предоставляются в бесплатное пользование всех граждан, при чем допускается хозяйственная эксплуатация таковых земель путем сдачи особо выделенных из них пространств в краткосрочную аренду под торговые палатки, киоски, буфеты, рекламы и т.п., или для охоты и рыбной ловли с тем, что таковая сдача в аренду должна происходить без ущерба для общего пользования и с установлением гарантий соблюдения санитарных правил.

История Красных линий

Постановление Экономического Совета РСФСР от **31.12.1927**

"Об утверждении строительных правил и норм для постройки жилых домов в поселках на территории Р.С.Ф.С.Р."

Пункт 8: **Ширина улиц**, считая таковую **между красными линиями**, должна быть для главных и магистральных не менее 15 метров, а для остальных - не менее 12 метров, при чем в состав улиц должны входить следующие части:

а) тротуары, шириной от 1,0 до 2,5 метра; б) проезжая часть, шириной от 6 до 10 метров. Остающиеся свободные полосы улиц подлежат засаждению.

Примечание 1. **Под красной линией понимается внешняя граница участка со стороны улицы.**

Действующий Градостроительный кодекс РФ

Пункт 11 Статьи 1: **красные линии** - линии, которые обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования, границы земельных участков, на которых расположены линии электропередачи, линии связи (в т.ч. линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения (далее - **линейные объекты**);

Современное положение –земли общего пользования

Действующий Градостроительный кодекс РФ от **29.12.2004**

Ст.1 п. 12) **территории общего пользования** - территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, береговые полосы водных объектов общего пользования, скверы, бульвары);

Ст.36 4. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки: 2) в границах **территорий общего пользования**;

Ст.42 3. Основная часть **проекта планировки территории включает в себя**:

б) (НЕТ СЛОВ КРАСНЫЕ ЛИНИИ!!!) линии, обозначающие дороги, улицы, проезды, линии связи, объекты инженерной и транспортной инфраструктур, проходы к водным объектам общего пользования и их береговым полосам;

Действующий Земельный кодекс РФ

Ст. 27: 8. **Запрещается приватизация земельных участков** в пределах береговой полосы, установленной в соответствии с Водным кодексом РФ, а также земельных участков, на которых находятся пруды, обводненные карьеры, **в границах территорий общего пользования.**

Ст. 39.10 8. Земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если: ...18) земельный участок является (1)земельным участком общего пользования или (2)расположен в границах земель общего пользования, (3) территории общего пользования;

Ст.85 12. **Земельные участки общего пользования**, занятые площадями, улицами, проездами, автомобильными дорогами, набережными, скверами, бульварами, водными объектами, пляжами и другими объектами, **могут включаться в состав различных территориальных зон и не подлежат приватизации.**

Проблема применения

1. Не подлежат приватизации.....

2. в проекте планировки территории "прохождение" красных линий по границам земельных участков влечет ограничение прав правообладателей ЗУ и (или) правообладателей ОКС

3. Однако !!!! Определение Верховного Суда РФ от 27 октября 2009 г. N 11-В09-19

ч. 1 Статья 36 ЗК РФ (сейчас 39.20), собственники зданий, строений, сооружений имеют исключительное право на приватизацию ЗУ или приобретение права аренды, а также п. 4 ст. 3 Федерального закона от 25 октября 2001 г. N 137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса РФ" не содержат положений, ограничивающих право гражданина на бесплатное получение в собственность земельного участка, на котором находится принадлежащий ему на праве собственности объект недвижимости

4. Определение Верховного Суда РФ от 27 октября 2009 г. N 11-В09-19

Статья 85 ЗК РФ **не допускает приватизации** земельных участков общего пользования, уже занятых площадями, улицами, проездами, автомобильными дорогами, набережными, скверами, бульварами, водными объектами, пляжами и другими объектами общего пользования (существующие территории общего пользования)

Общие выводы о позиции Судов

Подходы противоположные:

Разных судов к вопросу о том, когда красные линии установлены технически и закреплены юридически.

Первые: Красные линии установлены в случае отображения *их на чертежах, картах (схемах)* существующих и планируемых границ зон и территорий города.

Вторые: Обращают внимание *на время возведения объекта недвижимости и образования земельного участка* и момент утверждения проекта красных линий.

Нужно рассматривать – **правильно ли установлены красные линии:** они должны соответствовать требованиям

ИНСТРУКЦИИ

**О ПОРЯДКЕ ПРОЕКТИРОВАНИЯ И УСТАНОВЛЕНИЯ
КРАСНЫХ ЛИНИЙ В ГОРОДАХ И ДРУГИХ ПОСЕЛЕНИЯХ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ РДС 30-201-98**

(постановление Госстроя России от 06.04.1998 г. № 18-30)

Инструкция - требования

- ✓ Пункты 5.7, 5.9, 5.10 и 5.11 инструкции РДС 30-201-98 **предусматривают расчет координат точек красных линий и закрепление их на местности.**
- ✓ Из п. 5.10 инструкции РДС 30-201-98 видно, что **красные линии начинаются, изменяются и завершаются концевыми (то есть начальными и конечными) и поворотными точками.** Поворотные точки обозначают точки изменения направления красной линии.
- ✓ Точки закрепляются на местности геодезическими знаками постоянного типа (это может быть комбинированное сооружение, состоящее из железной болванки с указанием номера знака и бетонной основы) и координируются с точностью 0,05 м относительно ближайших точек опорной межевой сети.

У кого есть ?????

Суд - нарушение торгов

АРБИТРАЖНЫЙ СУД СЕВЕРО-КАВКАЗСКОГО ОКРУГА

ПОСТАНОВЛЕНИЕ от 23 сентября 2015 г. по делу N А32-2761/2015

Краснодар. Застройщик в Суд о расторжении договора аренды с Администрацией. На торгах выиграл ЗУ с правом застройки МЖД. На участке капитальный гараж в собственности и детская+спортивная площадка= земли общего пользования. СУД:

- ✓ В извещении о проведении аукциона по продаже права на заключение договора аренды ЗУ с разрешенным использованием "для строительства многоэтажных жилых домов", опубликованном на сайте, сведения о расположении на участке гаражей, детской площадки и проезда отсутствуют, в договоре аренды такие сведения также не приведены
- ✓ П. 1 ст. 611 Гражданского кодекса: арендодатель обязан предоставить арендатору имущество в состоянии, соответствующем условиям договора аренды и назначению этого имущества. П. 1 ст. 37 Земельного кодекса: продавец ЗУ должен предоставить покупателю всю имеющуюся у него информацию об обременениях и ограничениях прав на земельный участок и сообщить иные исчерпывающие сведения о ЗУ
- ✓ Суд 1 инстанции отказал ООО (должны были знать, что приобретают)
- ✓ Коллегия арбитражного суда округа: **договор аренды от 14.10.2014 N 4300021098 является недействительным (ничтожным)** в связи с формированием земельного участка за счет территории общего пользования. **Недействительная (ничтожная) сделка не может быть расторгнута в судебном порядке, поскольку не влечет юридических последствий (статья 167 Гражданского кодекса).**

Суды о действиях омсу по утверждению красных линий

АРБИТРАЖНЫЙ СУД ВОСТОЧНО-СИБИРСКОГО ОКРУГА

ПОСТАНОВЛЕНИЕ от 19 марта 2015 г. по делу N А19-9711/2014

Иркутск. ЗАО о признании недействительным постановления администрации об установлении красных линий (проект планировки). ЗУ является собственностью ЗАО с 2010 г., поставлен на Кадастровый учет. В 2011 г. утверждается проект планировки и теперь: Цитата: «ЗУ с кадастровым номером, расположен в границах красных линий (территории общего пользования)». СУД:

- Суд отказывает ЗАО, т.к. **Доказательств того, что в результате издания данного правового акта ЗАО не может использовать принадлежащий ему на праве собственности земельный участок с кадастровым номером 38:36:000022:977 в соответствии с установленным видом разрешенного использования, в материалы дела не представлено.**
- **Доказательств того, что проект планировки в оспариваемой части нарушает права и законные интересы общества в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности обществом в материалы дела также не представлено.**
- Т.О., **Вывод суда о том, что красные линии, которые проходят по земельному участку, а также ПО ЗДАНИЯМ, находящимся в собственности у общества, не нарушают права заявителя, как собственника,** поскольку такое расположение красных линий не влечет изменение, прекращение либо ограничение прав собственности заявителя, **является правильным.**

Противоположное решение

АРБИТРАЖНЫЙ СУД ВОЛГО-ВЯТСКОГО ОКРУГА

ПОСТАНОВЛЕНИЕ от 24 августа 2015 г. по делу N А17-7001/2014

Иваново. ООО собственник ЗУ. Иск о признании недействительным постановления администрации в части утверждения проекта красных линий, которые проходят по участку. СУД:

- ✓ Суд пришел к выводу о том, что **при утверждении проекта планировки территории общего пользования, в результате которого земельный участок оказался разделенным красными линиями, Администрация не приняла во внимание существующий порядок землепользовании, не учла имеющуюся застройку и фактически исключила возможность использования этого земельного участка заявителем в целях строительства и реконструкции находящихся на нем в пределах, ограниченных красной линией**
- ✓ При таких обстоятельствах вторая судебная инстанция **справедливо признала оспоренное постановление Администрации НЕ соответствующим пункту 11 статьи 1 Градостроительного кодекса РФ и части 12 статьи 85 Земельного кодекса РФ и нарушающим права и законные интересы ООО и обоснованно удовлетворила заявленное требование.**

ОАО просит выкуп ЗУ

АРБИТРАЖНЫЙ СУД ВОЛГО-ВЯТСКОГО ОКРУГА

ПОСТАНОВЛЕНИЕ от 8 декабря 2015 г. по делу N А43-27747/2014

Нижний Новгород. ОАО «ГАЗ» иск к администрации об отказе в выкупе ЗУ под объектами, так как земли общего пользования. СУД:

- ✓ Общество является собственником нежилых отдельно стоящих зданий. ЗУ сформирован непосредственно под склады с прилегающей территорией, что следует из содержания кадастрового паспорта.
- ✓ **Доказательства наличия иных объектов недвижимости**, расположенных на ЗУ и принадлежащих на праве собственности третьим лицам, не представлены.
- ✓ Спорный ЗУ соответствует установленным градостроительным законодательством требованиям, обеспечивает разрешенное использование расположенных на нем объектов недвижимости
- ✓ Суд **исследовал оригинал проекта детальной планировки** с красными линиями, **и установил, что красные линии**, которые проходили бы через спорный земельный участок, на представленных картографических материалах **отсутствуют**.
- ✓ **Сл-но, не было оснований для отказа в выкупе земельного участка.**

Отказ в выкупе ЗУ

АРБИТРАЖНЫЙ СУД ВОЛГО-ВЯТСКОГО ОКРУГА

ПОСТАНОВЛЕНИЕ **от 10 сентября 2015 г. по делу N А43-27982/2014**

Тоже Нижний Новгород. ИП иск о признании незаконным решения администрации об отказе в предоставлении в собственность ЗУ.

ЗУ на учете с 2002 г. На ЗУ объект недвижимости на праве собственности ИП.

*В 2012 году администрация **присваивает статус сквера.***

ИП – заявление о выкупе - отказ.

суд:

- ✓ Пришли к обоснованному выводу о том, что испрашиваемый земельный участок не может быть предоставлен Обществу в собственность в силу прямого указания закона
- ✓ Постановка спорного земельного участка на кадастровый учет **до принятия распоряжения Администрации** от 21.08.2012 N 388-р **не влияет на законность** оспариваемого отказа, **так как возможность выкупа участка определяется на момент рассмотрения соответствующего заявления собственника объекта недвижимости.**
- ✓ **ОТКАЗ**

ЗОНЫ С ОСОБЫМИ
УСЛОВИЯМИ
ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

История возникновения «зон...»

Закон СССР от 13.12.1968 N 3401-VII

"Об утверждении **Основ земельного законодательства Союза ССР и союзных республик**
Порядок пользования землями промышленности, транспорта, курортов, заповедников и иного несельскохозяйственного назначения, **установления зон с особыми условиями землепользования** (округа санитарной охраны и т.п.) **определяется положениями об этих землях, утверждаемыми Советом Министров СССР и Советами Министров союзных республик**

Земельный кодекс РСФСР (утв. ВС РСФСР 25.04.1991 N 1103-1) !!!!!

Статья 83. Земли промышленности, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики и космического обеспечения и иного назначения

- Зоны с особыми условиями использования земель **устанавливаются в целях обеспечения безопасности населения и создания необходимых условий для эксплуатации промышленных, транспортных и иных объектов. Земельные участки, на которых устанавливаются указанные зоны, у собственников земли, землевладельцев, землепользователей и арендаторов не изымаются, но в их пределах вводится особый режим использования земель**, ограничивающий или запрещающий те виды деятельности, которые несовместимы с целями установления зон.
- Предприятия, учреждения и организации, в интересах которых устанавливаются зоны с особыми условиями использования земель, **обязаны обозначить границы зон специальными информационными знаками.**

Зоны с особыми условиями использования

Действующий Земельный кодекс РФ 2001 года

Статья 87. Состав земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения

П. 5. **Порядок** использования отдельных видов земель промышленности и иного специального назначения, а также **установления зон с особыми условиями использования земель данной категории**, если иное не установлено настоящим Кодексом, определяется:

- 1) Правительством РФ в отношении указанных земель, находящихся в федеральной собственности;
- 2) органами исполнительной власти субъектов РФ в отношении указанных земель, находящихся в собственности субъектов Российской Федерации;
- 3) органами местного самоуправления в отношении указанных земель, находящихся в муниципальной собственности.

Действующее правовое регулирование

Градостроительный кодекс РФ – перечисление **8-ми видов зон**

П.4 Ст. 1: Зоны с особыми условиями использования территорий - охранные, санитарно-защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее - объекты культурного наследия), водоохранные зоны, зоны затопления, подтопления, зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, зоны охраняемых объектов, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации;

Уточнения Земельного кодекса РФ

Зоны с особыми условиями использования

1) зоны охраны объектов культурного наследия;
2) охранная зона объектов электроэн-тики;
3) охранная зона железных дорог;
4) придорожная полоса автомобильных дорог;
5) охранная зона объектов водного транспорта;
6) охранная зона объектов трубопроводного транспорта;
7) охранная зона линий и сооружений связи;
8) охранная зона объектов воздушного транспорта, приаэродромная территория;
9) зона охраняемого объекта;
10) охранная зона объектов обороны страны и безопасности государства;
11) иные зоны, устанавливаемые в целях обеспечения обороны страны и безопасности государства;

12) охранный зона ООПТ;
13) водоохранная зона;
14) прибрежная защитная полоса;
15) округ санитарной (горно-санит.) охраны;
16) зона санитарной охраны водных объектов, используемых для питьевого, хозяйственно-бытового водоснабжения;
17) запретные зоны и запретные районы;
18) зоны затопления и подтопления;
19) сан.-защитная зона промыш. объектов;
20) сан.-защитная зона объектов водного транспорта;
21) санитарно-защитная зона объектов использования атомной энергии;
22) зона охраны особо ценных сельскохозяйственных земель;
23) зоны минимальных расстояний до объектов системы газоснабжения;
24) иные зоны с особыми условиями использования территории

Градостроительное право

- ✓ Положение о территориальном планировании, содержащееся в схеме территориального планирования муниципального района, включает в себя:
 - **характеристики зон с особыми условиями использования территорий в случае**, если установление таких зон требуется **в связи с размещением** объектов местного значения
- ✓ Материалы по обоснованию схемы территориального планирования муниципального района в виде карт отображают:
 - д) зоны с особыми условиями использования территорий;
- ✓ !!!!! Проект **схемы территориального планирования муниципального района** **подлежит согласованию** с заинтересованными ОМСУ муниципальных районов и ОМСУ городских округов, **имеющих общую границу** с муниципальным районом, **в целях соблюдения интересов населения муниципальных образований при установлении на их территориях зон с особыми условиями использования территорий** в связи с планируемым размещением объектов местного значения муниципального района, при размещении объектов местного значения муниципального района, которые могут оказать негативное воздействие на окружающую среду на территориях этих муниципальных образований.

ТО же в генпланах, в межевых планах. **Границы зон могут не совпадать с границами территориальных зон.....**

Проектная документация

ПОСТАНОВЛЕНИЕ ПРАВИТЕЛЬСТВА РФ от 16 февраля 2008 г. **№ 87**

О СОСТАВЕ РАЗДЕЛОВ ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ И ТРЕБОВАНИЯХ К ИХ СОДЕРЖАНИЮ

II. Состав разделов проектной документации на ОКС производственного и непроизводственного назначения и требования к содержанию этих разделов.....

В графической части на любой проектируемый объект ОКС :

п) ситуационный план размещения ОКС в границах ЗУ, предоставленного для размещения этого объекта, с указанием границ населенных пунктов, непосредственно примыкающих к границам указанного ЗУ, **границ зон с особыми условиями их использования, предусмотренных Град. кодексом РФ**

Раздел 5 "Сведения об инженерном оборудовании, о сетях

а) подраздел "Система электроснабжения";

б) подраздел "Система водоснабжения";

в) подраздел "Система водоотведения";

г) подраздел "Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха, тепловые сети";

д) подраздел "Сети связи» – только для этого раздела есть требование о зоне охраны !!!!!!!

е) подраздел "Система газоснабжения";

ж) подраздел "Технологические решения".

Отраслевое законодательство

Федеральный закон от 31.03.1999 N 69-ФЗ "О газоснабжении в РФ"

охранная зона объектов системы газоснабжения - территория с особыми условиями использования, которая устанавливается в порядке, определенном Правительством Российской Федерации, вдоль трассы газопроводов и вокруг других объектов данной системы газоснабжения в целях обеспечения нормальных условий эксплуатации таких объектов и исключения возможности их повреждения;

.....(постановления Правительства РФ)

САНИТАРНО-ЗАЩИТНЫЕ ЗОНЫ

1. (-) ПОСТАНОВЛЕНИЕ Главного санитарного врача от 17 мая **2001** г. N 15
2. (-) Постановление Главного санитарного врача от 10.04.**2003** N 38
3. Постановление Главного санитарного врача **от 25.09.2007 N 74**
(в редакции от 10 апреля 2008 г. N 25)

Санитарно-защитные зоны

III. Проектирование санитарно-защитных зон

3.1. Проектирование санитарно-защитных зон **осуществляется на всех этапах разработки градостроительной документации (???)**, проектов строительства, реконструкции и эксплуатации отдельного промышленного объекта и производства и/или группы промышленных объектов и производств.

Размеры и границы санитарно-защитной зоны определяются в проекте санитарно-защитной зоны.

Обоснование размеров санитарно-защитной зоны осуществляется в соответствии с требованиями, изложенными в настоящих правилах.

3.2. **В проекте санитарно-защитной зоны на строительство новых, реконструкцию или техническое перевооружение действующих промышленных объектов, производств и сооружений должны быть предусмотрены мероприятия и средства на организацию санитарно-защитных зон**, включая отселение жителей, в случае необходимости. Выполнение мероприятий, включая отселение жителей, обеспечивают должностные лица соответствующих промышленных объектов и производств.

3.3. Границы санитарно-защитной зоны устанавливаются **от источников** химического, биологического и/или физического воздействия **либо от границы земельного участка**, принадлежащего промышленному производству и объекту для ведения хозяйственной деятельности и оформленного в установленном порядке, далее - промышленная площадка, до ее внешней границы в заданном направлении.

Отраслевое зак-тво: Зоны охраняемых объектов ФСО

ПОСТАНОВЛЕНИЕ ПРАВИТЕЛЬСТВА РФ от 20 июня 2006 г. N 384

ОБ УТВЕРЖДЕНИИ ПРАВИЛ ОПРЕДЕЛЕНИЯ ГРАНИЦ ЗОН ОХРАНЯЕМЫХ ОБЪЕКТОВ И СОГЛАСОВАНИЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫХ РЕГЛАМЕНТОВ ДЛЯ ТАКИХ ЗОН

Размер зоны охраняемых объектов и ее границы определяются с учетом размера земельного участка, на котором расположены охраняемые объекты, застройки земельного участка и застройки вокруг него, рельефа местности, а также иных условий, обеспечивающих безопасность объектов государственной охраны и охраняемых объектов. Расстояние от границ земельного участка, на котором расположены охраняемые объекты, до границ указанной зоны **не должно превышать 1 километр**.

После завершения процедуры государственного кадастрового учета земельного участка, на котором расположены охраняемые объекты, ФСО с участием Росреестра **наносит границу зоны охраняемых объектов на выкопировку** из дежурной кадастровой карты, после чего подготавливает с учетом положений части 6 статьи 30 Град. кодекса РФ предложения об установлении особых условий использования территории указанной зоны. Выкопировка, а также предложения об установлении особых условий использования территории зоны охраняемых объектов направляются в органы местного самоуправления муниципального образования, на территории которого расположены эти объекты. А уже ОМСУ разрабатывают градерегламент на зону

Действующее регулирование

ФЗ 221 «О государственном кадастре недвижимости»

Статья 10. Состав сведений государственного кадастра недвижимости о территориальных зонах, **зонах с особыми условиями использования территорий**, территориях объектов культурного наследия

1. В ГКН вносятся следующие сведения о территориальных зонах, **зонах с особыми условиями использования территорий**, территориях объектов культурного наследия...:

1) индивидуальные обозначения (вид, тип, номер, индекс и тому подобное) таких зон или территорий;

2) описание местоположения границ таких зон или территорий;

3) наименования органов государственной власти или органов местного самоуправления, принявших решения об установлении или изменении таких зон или границ территорий;

4) реквизиты решений органов государственной власти или ОМСУ об установлении или изменении таких зон или границ территорий, а также источники официального опубликования этих решений;

5) **содержание ограничений использования объектов недвижимости в границах соответствующих территорий либо в пределах таких зон**, если такими зонами являются зоны с особыми условиями использования территорий.

Зоны с особыми условиями использования

В силу требований статьи 56 Земельного кодекса РФ особые условия использования земельных участков и режим хозяйственной деятельности в охранных и санитарно-защитных **зонах являются ограничениями прав на землю.**

При этом **ограничения** прав на землю **устанавливаются актами** исполнительных органов государственной власти, актами органов местного самоуправления, решением суда **или в порядке, предусмотренном Земельным кодексом РФ для охранных зон**



Зоны с особыми условиями использования

5.1. Обязательным приложением к решению об установлении зоны с особыми условиями использования территории являются:

- сведения о границах такой зоны, которые должны содержать текстовое и графическое описания местоположения границ такой зоны,
- перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, установленной для ведения государственного кадастра объектов недвижимости.

Требования к точности определения координат характерных точек границ зоны с особыми условиями использования территории, формату электронного документа, содержащего указанные сведения, устанавливаются Минэкономики России.

Зоны с особыми условиями использования

5.2. Подготовка текстового и графического описаний границ зоны с особыми условиями использования территории, обеспечивается правообладателями указанных объектов или иными лицами на основании договора с такими правообладателями.

5.3. Правообладатели земельных участков, включенных в границы зоны с особыми условиями использования территории, должны быть уведомлены об ограничениях использования земельных участков в границах такой зоны в течение 15 дней с даты внесения в государственный кадастр недвижимости сведений об установлении такой зоны в порядке, установленном Правительством РФ.

Градостроительное регулирование

Статья 55 3. Для принятия решения о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию необходимы следующие документы:

Пункты 1 12

.....

13) описание местоположения границ охранной зоны, перечень координат границ такой зоны в случае ОКС, являющегося объектом **электроэнергетики, системы газоснабжения, транспортной инфраструктуры, трубопроводного транспорта или связи.**

Местоположение границ зоны **должно быть согласовано** с органом власти, уполномоченными на принятие решений об установлении такой зоны за исключением случаев, если указанные органы являются органами, выдающими разрешение на ввод объекта в эксплуатацию.

Предоставление предусмотренных настоящим пунктом документов **не требуется** в случае, если подано заявление о выдаче разрешения на ввод в эксплуатацию реконструированного объекта капитального строительства и в результате указанной реконструкции местоположение границ ранее установленной охранной зоны не изменилось.

Документы пункта 13 предоставляются самостоятельно заявителем

Градостроительное регулирование

статьи 55 Градостроительного кодекса РФ:

10.2. В случае.....(если зона), **обязательным** приложением к **разрешению на ввод объекта в эксплуатацию** являются представленные заявителем текстовое и графическое **описания местоположения границ охранной зоны, перечень координат** характерных точек границ такой зоны. При этом данное разрешение одновременно является решением об установлении охранной зоны указанного объекта.

✓ Действие положений **пункта 13** и части 10.2 статьи 55 Градкодекса РФ **не распространяется** на заявления о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, **поданные до 1 января 2018 года**.

✓ Сведения о местоположении границ зон с особыми условиями использования территории **подлежат внесению** в государственный кадастр недвижимости

до 1 января 2022 года

Береговая линия фз от 13 июля № 244-фз

ст. 5 пункт 4 Водного кодекса Береговая линия (граница водного объекта) определяется для:

- 1) **моря** - по постоянному уровню воды, а в случае периодического изменения уровня воды - по линии максимального отлива;
- 2) **реки, ручья, канала, озера, обводненного карьера** - по среднемноголетнему уровню вод в период, когда они не покрыты льдом;
- 3) **пруда, водохранилища** - по нормальному подпорному уровню воды;
- 4) **болота** - по границе залежи торфа на нулевой глубине.

НОВОЕ:

Порядок определения местоположения береговой линии (границы водного объекта), случаи и периодичность ее определения устанавливаются Правительством РФ. - ППР
Требования к описанию местоположения береговой линии (границы водного объекта) устанавливаются уполномоченным Правительством РФ федеральным органом исполнительной власти. - ПРИКАЗ

Береговая линия фз от 13 июля № 244-фз

В водный реестр включаются документированные сведения:

- 1) о бассейновых округах; 2) о речных бассейнах;
- 3) о водохозяйственных участках;
- 4) о водных объектах, расположенных в границах речных бассейнов, в т.ч. об особенностях режима водных объектов, их физико-географических, и др. особ.;
- 5) о водохозяйственных системах;
- 6) об использовании водных объектов, в том числе о водопотреблении и сбросе вод, в том числе сточных вод, в водные объекты;
- 7) о гидротехнических и иных сооружениях, расположенных на водных объектах;
- 8) о водоохранных зонах и прибрежных защитных полосах, зонах затопления,
- 9) о решениях о предоставлении водных объектов в пользование;
- 10) о договорах водопользования;
- 10.1) о разрешениях на захоронение донного грунта в морях или их отд. частях;
- НОВОЕ : 10.2) о местоположении береговой линии (границы водного объекта);**
- 11) об иных документах, на основании которых возникает право собственности на водные объекты или право пользования водными объектами.

Береговая линия фз от 13 июля № 244-фз

Новая статья Федерального закона № 221 «О государственном кадастре недвижимости»

Статья 11.1. Состав сведений государственного кадастра недвижимости о поверхностных водных объектах

В государственный кадастр недвижимости вносятся следующие сведения о поверхностных водных объектах:

- 1) **тип** (в соответствии с ч. 2 статьи 5 Водного кодекса РФ) и **наименование** (при наличии);
- 2) **описание местоположения береговой линии** (границы водного объекта).

Зоны с особыми условиями использования

Постановление Правительства РФ **от 12 сентября 2015 г. N 972**

Положение о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации

Могут быть установлены одна или несколько зон охраны:

- охранный зона,
- зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности,
- зона охраняемого природного ландшафта.

Решение о разработке проекта объединенной зоны охраны объектов культурного наследия **принимается органами исполнительной власти субъектов РФ**, а в отношении объектов культурного наследия федерального значения – Минкультуры России

Зоны с особыми условиями использования

Пункт 6: Границы зон охраны объекта культурного наследия могут не совпадать с границами территориальных зон и границами земельных участков

Пункт 16: Сведения о границах зон охраны объекта культурного наследия, объединенной зоны охраны объектов культурного наследия должны содержать текстовое и графическое описания местоположения границ зон охраны объекта культурного наследия (в виде карты (схемы) границ), перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, установленной для ведения государственного кадастра недвижимости

Отсутствие в государственном кадастре недвижимости сведений не является основанием для несоблюдения требований к осуществлению деятельности в границах зон охраны объектов культурного наследия

Суд о штрафах омсу за свалки

ФЕДЕРАЛЬНЫЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД ПОВОЛЖСКОГО ОКРУГА

ПОСТАНОВЛЕНИЕ от 13 мая 2010 г. по делу N А12-21688/2009

Волгоградская область. Сельское поселение жалоба в Суд на Санэпиднадзор за штраф в 100 тыс руб.: за нарушение сан.-эпид. требований к питьевому и хозяйственно-бытовому водоснабжению (колодцы) и за несоблюдение экологических и сан.-эпид. требований при обращении с отходами производства и потребления (свалки)

СУД:

- ✓ К полномочиям органов местного самоуправления поселений в области обращения с отходами относится организация сбора и вывоза бытовых отходов и мусора
- ✓ Следует, что **администрация, с одной стороны**, как юридическое лицо выступает субъектом деятельности по обращению с отходами, а с другой стороны - органом управления, осуществляющим организацию деятельности в области обращения с отходами на территориях муниципального образования.
- ✓ В рассматриваемом случае в выявленных административным органом нарушениях **администрация не выступает в качестве юридического лица, в результате деятельности которого образуются отходы производства и потребления.**

Суд о нарушении размера СЗЗ

ФЕДЕРАЛЬНЫЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД ПОВОЛЖСКОГО ОКРУГА

ПОСТАНОВЛЕНИЕ от 16 ноября 2009 г. по делу N А57-24322/2008

Саратовская область. ИП построила магазин (самовольное строительство) и пытается его узаконить через суд. Экспертизы..... Суд отказал:

- ✓ Согласно представленному экспертному заключению, выданному главным врачом ..., расстояние от строящегося промтоварного магазина до фасада жилого дома составляет 32,5 м., до фасада жилого дома - 30 м.
- ✓ при строительстве торгового комплекса нарушены требования санитарного законодательства, а именно в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 при размещении, строительстве и эксплуатации объектов коммунального назначения, в т.ч. отдельно стоящих гипермаркетов, супермаркетов, торговых комплексов должно обеспечиваться расстояние до жилых **ДОМОВ не менее 50 метров.**
- ✓ Согласно пункта 3.17. Правил **изменение размера (увеличение, уменьшение) санитарно-защитных зон** действующих, реконструируемых и проектируемых промышленных объектов и производств **должно сопровождаться разработкой проекта, обосновывающего необходимые изменения.**
- ✓ истец не представил документы, свидетельствующие о соблюдении требований законодательства, не доказал соответствие возведенного строения установленным нормам и правилам, в том числе и того, что **сохранение постройки не нарушит права и охраняемые законом интересы других лиц и не создаст угрозу жизни и здоровью граждан.**

Противоположное - ООО защитили себя

АРБИТРАЖНЫЙ СУД ЦЕНТРАЛЬНОГО ОКРУГА

ПОСТАНОВЛЕНИЕ от 17 сентября 2015 г. N Ф10-2756/2015 Дело N А62-835/2015

Смоленск. ООО в аренде ЗУ просит под строительство кафе/столовой.

ВРИ - строительство предприятия общественного питания

Администрация отказ- основание : рядом детские объекты. СУД:

- ✓ Кафе/столовая – это V класс опасности и СЗЗ – 50 м. У планируемого объекта – 18 м
- ✓ Предприятие общественного питания проектируется в существующей застройке и по своей классификации попадает **под V класс опасности** и для него согласно пункту 3.17 названных Правил и Нормативов **СЗЗ не устанавливается, но необходимо обоснование размещения таких объектов с ориентировочными расчетами ожидаемого загрязнения атмосферного воздуха и физического воздействия на атмосферный воздух (шум, вибрация, электромагнитные излучения), объект запроектирован в условиях сложившейся градостроительной ситуации и нет возможности соблюдения ориентировочной санитарно-защитной зоны.**
- ✓ Из материалов дела следует, что в Проекте обоснования размещения предприятия общественного питания рассматривались факторы, оказывающие негативное влияние на окружающую среду, такие как загрязнение от организованных (газового котла) и неорганизованных источников (автостоянок для грузового и легкового транспорта), шумового воздействия и размещения отходов предприятия. В результате рассмотрения воздействия вредных факторов **учтена существующая в месте застройки градостроительная ситуация. Все расстояния и объекты нанесены на ситуационный план, который вошел в состав проекта.**
- ✓ Поэтому разрешить строительство (главное – провести массу исследований.....)

Использование земли под гаражами:
правовые основы и судебные решения

История развития законодательства

МИНИСТЕРСТВО ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА РСФСР

ПРИКАЗ от 21 марта 1974 г. N 128

Приказываю....БТИ... до 1 мая 1974 г. **разработать** и довести до исполнителей **методику** **технического учета земельных участков** и строений садоводческих товариществ, а также коллективных и **индивидуальных гаражей**;

Закон РСФСР от 27.12.**1990** N 460-1 «О земельной реформе»

- ✓ (-) Для строительства дач и **гаражей**, а также под здания и сооружения для индивидуальной предпринимательской деятельности **в частную собственность гражданам бесплатно передаются земельные участки, предоставленные до введения в действие настоящего Закона, в пределах норм, вновь устанавливаемых сельскими, поселковыми, городскими Советами народных депутатов. !!!! За плату передаются в собственность земли, предоставленные после введения в действие настоящего Закона, и земельные участки, предоставленные ранее сверх вновь устанавливаемых норм.**
- ✓ Для строительства дач, **гаражей**, а также для индивидуальной предпринимательской деятельности и иного, не запрещенного законом использования **земельные участки предоставляются гражданам в пожизненное наследуемое владение либо пользование, в том числе в аренду.**

История: Земельный кодекс РФ 1991 года

Глава 14: ЗУ для жилищного, дачного, гаражного строительства

Статья 80. Земельные участки для дачного, гаражного и жилищного строительства

Земельные участки для кооперативного, а также индивидуального дачного, **гаражного** и жилищного строительства предоставляются местными Советами народных депутатов в соответствии с их компетенцией.

Земли для кооперативного дачного и гаражного строительства состоят из земель общего пользования, находящихся в пользовании дачно - строительных и гаражно - строительных кооперативов.

При строительстве ЖСК многоквартирных домов, а **гаражно - строительными кооперативами многоярусных гаражей** земельные участки предоставляются в бессрочное (постоянное) пользование или аренду кооперативам.

Что интересно – статья 7 ЗК РФ 1991 г: право собственности граждан:

Гражданам РСФСР и других союзных республик земельные участки **в пожизненное наследуемое владение или в аренду** предоставляются для: индивидуального или коллективного дачного строительства;

строительства коллективных и индивидуальных гаражей;

Письмо Минэкономики России

от 21 сентября 2009 г. N Д23-3061 - М.В. Бочаров

В соответствии с пунктом 2 Постановления Совета Министров РСФСР от 24 сентября 1960 г. N 1475 "Об организации кооперативов по строительству и эксплуатации коллективных гаражей-стоянок для автомобилей индивидуальных владельцев" разрешалось исполкомам Советов народных депутатов передавать гаражи, освобождающиеся в связи с укрупнением **автомобильных хозяйств**, а также другие свободные помещения, пригодные для переоборудования под гаражи, в ведение **домоуправлений**, которые должны предоставлять их под гаражи - стоянки автомобилей индивидуальных владельцев **по договорам в арендное пользование** в первую очередь владельцам автомобилей, проживающим в домах этих домоуправлений.

Таким образом, **земельные участки под данными гаражами могут быть предоставлены на праве аренды.**

ФЗ «О введении в действие ЗК РФ» 2001

Статья 3

Пункт 9.1. Если земельный участок предоставлен до введения в действие Земельного кодекса РФ для ведения личного подсобного, дачного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального гаражного или индивидуального жилищного строительства на праве ПНВ или П(Б)П, гражданин, обладающий таким земельным участком на таком праве, вправе зарегистрировать право собственности на такой земельный участок, за исключением случаев, если в соответствии с федеральным законом такой земельный участок не может предоставляться в частную собственность.

В случае, если в акте....., не указано право, на котором предоставлен такой земельный участок, или невозможно определить вид этого права, такой земельный участок считается предоставленным указанному гражданину на праве собственности, за исключением случаев, если в соответствии с федеральным законом такой земельный участок не может предоставляться в частную собственность.

Что будет с 1 января 2017 года

Федеральный закон от 13.07.2015 N 218-ФЗ

«О государственной регистрации недвижимости»

Статья 49. Особенности осуществления регистрации права собственности гражданина на ЗУ, предоставленный для ведения ЛПХ, дачного хозяйства, огородничества, садоводства, **индивидуального гаражного** или индивидуального жилищного строительства

1. Регистрация права собственности гражданина на ЗУ, предоставленный **до дня введения** в действие **Земельного кодекса РФ** для ...индивидуального гаражного строительства на праве собственности, ПНВ или П(Б)П **либо если в акте или другом документе, НЕ указано право**, на котором предоставлен указанный ЗУ, или невозможно определить вид этого права, осуществляется на основании следующих документов:

- 1) акт о предоставлении такому гражданину указанного ЗУ, изданный органом власти в пределах его компетенции и в порядке, которые установлены законодательством;
- 2) акт (свидетельство) о праве такого гражданина на указанный ЗУ, выданный уполномоченным органом власти в порядке, установленном законодательством;
- 3) Для ЛПХ – выписка из похозяйственной книги
- 4) иной документ, устанавливающий или удостоверяющий право такого гражданина на указанный земельный участок. (Пункт2 – наследство)

3. **Представление** предусмотренных пунктом 1 части 2 настоящей статьи **документов не требуется в случае**, если право собственности гражданина на указанное здание (строение) или сооружение зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости (в кадастре).



Значит до 2017 г. нужен кадастровый учет

Федеральный закон от 24.07.2007 N 221-ФЗ
"О государственном кадастре недвижимости"

Статья 25: Особенности для отдельных видов...

9. Постановка на учет объекта недвижимости, **либо гаража** или иного объекта недвижимости, для строительства, реконструкции которых выдача разрешения на строительство не требуется **осуществляется на основании декларации о таком объекте недвижимости**, представленной вместе с заявлением о государственной регистрации прав в соответствии со статьей 25.3 Федерального закона от 21 июля 1997 года N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" (далее - Федеральный закон "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним").

Правила настоящей части не ограничивают заявителя в возможности постановки на учет указанного объекта недвижимости в соответствии с настоящим Федеральным законом на основании заявления о постановке на учет указанного объекта недвижимости и необходимых для такого учета документов. Если при этом заявителем является гражданин, обладающий правом собственности на земельный участок, правом пожизненного наследуемого владения или правом постоянного (бессрочного) пользования таким земельным участком, в пределах которого расположен указанный объект недвижимости, вместо предусмотренного пунктом 3 части 1 статьи 22 настоящего Федерального закона документа может быть представлена составленная и заверенная этим гражданином декларация об указанном объекте недвижимости. Форма данной декларации и состав включаемых в нее сведений устанавливаются органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений.

Административный регламент по предоставлению
государственной услуги по государственной регистрации
прав на недвижимое имущество и сделок с ним

Приказ Минэкономики России от 9 декабря 2014 г. N 789

Пункт 88. Документом, подтверждающим факт создания объекта недвижимого имущества на предназначенном либо факт создания **гаража или иного объекта недвижимого имущества (если для строительства, реконструкции такого объекта недвижимого имущества не требуется в соответствии с законодательством Российской Федерации выдачи разрешения на строительство) и содержащим описание такого объекта недвижимого имущества, **является декларация** о таком объекте недвижимого имущества.**

Росреестр запрос в кадастровую палату (п.190 Регламента)

Пункт 200. При отсутствии в государственном кадастре недвижимости сведений о гараже орган, осуществляющий регистрацию прав, при принятии в соответствии с Порядком включения в государственный кадастр недвижимости сведений о ранее учтенных объектах недвижимости, не позднее дня, следующего за днем внесения в ЕГРП записи о государственной регистрации прав, направляет в орган кадастрового учета уведомление о проведенной государственной регистрации, заверенную копию декларации, представленной заявителем вместе с заявлением о государственной регистрации прав, для включения сведений об объекте недвижимости в государственный кадастр недвижимости.

О декларации

Письмо Федеральной кадастровой палаты от 25 июля 2014 г. N 10-0695-АГ

Для учета объекта нужно право на землю !!!! В Т.Ч. в декларации..... Вопрос:

Возможно ли проведение кадастрового учета на основании Декларации, в реквизите "Правоустанавливающие, правоудостоверяющие документы на объект недвижимости" которой указана выписка из похозяйственной книги о наличии у гражданина права на данный земельный участок (далее - Выписка) ?

Позиция Учреждения следующая: Наличие Выписки не означает, что право на объект недвижимого имущества зарегистрировано в установленном порядке, а лицо является правообладателем соответствующего объекта недвижимости. НЕЛЬЗЯ, НО !!!!.....

Однако, поскольку согласно ч.2 ст. 25.2 Закона о регистрации выдаваемая ОМСУ **Выписка является основанием для регистрации права собственности**

гражданина на земельный участок, предоставленный до введения в действие Земельного кодекса для ЛПХ, дачного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального гаражного или индивидуального жилищного строительства на праве собственности, пожизненного наследуемого владения или постоянного (бессрочного) пользования. Учреждение полагает, что Выписка является

правоустанавливающим документом, лицо, указанное в ней, - правообладателем земельного участка, и в данной ситуации **основания для отказа или приостановления осуществления кадастрового учета отсутствуют.**

продолжение



Осуществляется ли проверка Декларации ?????

- ✓ Приказом N 628 утверждены форма и требования к подготовке Декларации. **Нарушение требований Приказа является основанием для приостановления** осуществления кадастрового учета.
- ✓ Вместе с тем, кадастровая палата обращает внимание, что, **сам правоустанавливающий документ** на объект недвижимости **не включается в состав Декларации.**
- ✓ А сведения о земельном участке, на котором расположено здание или сооружение, могут отсутствовать в государственном кадастре недвижимости.
- ✓ **Орган кадастрового учета не может установить соответствие между лицом, составившим и заверившим Декларацию, и лицом, которому предоставлен земельный участок** согласно правоустанавливающему документу, указанному в Декларации. Следовательно, по мнению Учреждения, основания для приостановления осуществления кадастрового учета отсутствуют.

Декларация не распространяется на ГСК

Действие положений Федерального закона N 93-ФЗ об упрощенном порядке регистрации права собственности на объекты недвижимого имущества на основании декларации об объекте недвижимого имущества **не распространяется на гаражные боксы в гаражно-строительных кооперативах**. Поэтому для оформления права собственности на указанные объекты **необходимо изготовление технического паспорта**.

Кроме того, в случае постановки земельного участка на государственный кадастровый учет, а также (по желанию правообладателя) уточнения границ ранее учтенного земельного участка **необходимо проведение кадастровых работ, результатом которых является межевой план земельного участка и постановка на кадастровый учет земельного участка или его изменений**.

(Письмо М.В. Бочарова от **21 сентября 2009 г. N Д23-3061**)

Легализация гаражей силами ОМСУ

МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

письмо от 16 марта 2012 г. N 14-1890-ГЕ

Статья 12 Федерального закона от 30.06.2006 N 93-ФЗ, **изложена в новой редакции, согласно которой органы местного самоуправления вправе обеспечивать проведение** кадастровых работ, государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав граждан на земельные участки, предназначенные для ведения ЛПХ, дачного хозяйства, огородничества, садоводства, **индивидуального гаражного** или индивидуального жилищного строительства, и **находящиеся на таких земельных участках объекты капитального строительства.**

В указанных целях соответствующие органы местного самоуправления в том числе:

- **подают заявления и другие документы** о проведении кадастрового учета земельных участков и находящихся на таких земельных участках объектов капитального строительства;
- **получают кадастровые паспорта** объектов недвижимости (земельных участков и находящихся на таких земельных участках объектов капитального строительства) и другие документы и передают такие документы гражданам;
- подают от имени граждан (в качестве уполномоченных лиц) **заявления о государственной регистрации прав** на недвижимое имущество и иные необходимые для осуществления такой государственной регистрации документы в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, **а также получают свидетельства** о государственной регистрации прав и (или) иные документы **и передают их гражданам**, в интересах которых осуществлялась такая государственная регистрация.

Приказ Росстата - с 1 января 2016 года

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ СТАТИСТИКИ

ПРИКАЗ от 13 января 2016 г. N 6

ОБ УТВЕРЖДЕНИИ УКАЗАНИЙ ПО ЗАПОЛНЕНИЮ ФОРМЫ ФЕДЕРАЛЬНОГО СТАТИСТИЧЕСКОГО

НАБЛЮДЕНИЯ N C-1 "СВЕДЕНИЯ О ВВОДЕ В ЭКСПЛУАТАЦИЮ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ"

- ✓ Форму федерального статистического наблюдения N C-1 предоставляют юридические лица (кроме малых предприятий, в том числе микропредприятий).
- ✓ **Сведения предоставляют** респонденты (**организации-застройщики**) всех видов экономической деятельности, **независимо от формы собственности** и организационно-правовой формы хозяйствующих субъектов, **осуществляющие строительство и ввод объектов в эксплуатацию.**

Юридическое лицо заполняет настоящую форму и предоставляет ее в территориальный орган Росстата по месту своего нахождения.

.....

- ✓ 19.39. По коду 1473 **отражается количество введенных отдельно стоящих одноэтажных или многоэтажных капитальных гаражей, гаражей-стоянок, по коду 1474 - количество машиномест в них.** Основное назначение этих объектов - организованное размещение мест постоянного хранения автотранспорта. По указанным кодам не включаются объекты гаражного назначения, не являющиеся капитальными, встроенно-пристроенные гаражи, подземные автостоянки и паркинг, парковки, транспортно-пересадочные узлы.

Суды о признании права собственности на гараж

Президиум Верховного Суда Российской Федерации

19 марта 2014 года

ОБЗОР СУДЕБНОЙ ПРАКТИКИ ПО ДЕЛАМ, СВЯЗАННЫМ С САМОВОЛЬНЫМ СТРОИТЕЛЬСТВОМ

Иск к гаражно-строительному кооперативу, администрации района о признании права собственности на гаражные боксы и нежилые помещения, расположенные в составе гаражного комплекса кооператива

- ✓ У ГСК не зарегистрирован договор аренды земельного участка. Весь гараж – самовольная постройка. Поэтому:
- ✓ Рассматривая вопрос **о возможности признания права собственности на часть объекта** самовольного строительства, например на гаражный бокс, расположенный в составе гаражного комплекса кооператива, если земельный участок под строительство выделялся гаражно-строительному кооперативу **Правильной следует признать позицию судов**, которые исходят из того, **что не имеется законных оснований для признания права собственности на часть объекта**, возведенного с нарушением установленных законом норм и правил и **являющегося самовольной постройкой**.

Если суд признал право на гараж

Письмо Минэкономки России от 4 декабря 2015 г. N Д23и-

5877 ОТНОСИТЕЛЬНО ГОСУДАРСТВЕННОГО КАДАСТРОВОГО УЧЕТА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ, ПРАВА НА КОТОРЫЕ ПРИЗНАНЫ В СУДЕБНОМ ПОРЯДКЕ

- Если решением суда признано право собственности на здание (гараж), кадастровый учет в отношении такого здания может быть осуществлен в порядке, предусмотренном статьями 16, 22 Закона о кадастре. При этом **сведения о таком здании могут быть указаны на основании декларации**, в реквизите "Правоустанавливающие документы..." которой указывается решение суда, которым признано право собственности на объект. Копия решения суда прикладывается. Других документов не требуется.
- Кроме того, с 1 января 2015 г. **вступили в силу изменения**, внесенные в статью 45 Закона о кадастре: **в случае отсутствия в кадастре недвижимости сведений о ранее учтенном объекте недвижимости по запросу заинтересованного лица орган кадастрового учета обязан самостоятельно сделать запросы и обеспечить внесение в ГКН соответствующих сведений** и предоставить такие сведения заинтересованному лицу без дополнительных запросов и платы.

ПЕРЕРАСПРЕДЕЛЕНИЕ ЗЕМЕЛЬ И ЗЕМЕЛЬНЫХ
УЧАСТКОВ

АРЕНДА

ПЕРЕРАСПРЕДЕЛЕНИЕ: ГЛАВА 5.4

1. Земель и (или) ЗУ, находящихся в государственной или муниципальной собственности, **между собой**:

1) **все ЗУ** перераспределение между которыми осуществляется, не предоставлены и не обременены правами третьих лиц, за исключением сервитута – СОГЛАШЕНИЕМ между уполномоченными органами

2) **земельный участок** который находится в государственной или муниципальной собственности и между которым **и землями** осуществляется перераспределение, **не предоставлен** и не обременен правами третьих лиц, за исключением сервитута - СОГЛАШЕНИЕМ между уполномоченными органами

3) **все земельные участки**, которые находятся в государственной или муниципальной собственности и перераспределение между которыми осуществляется, **предоставлены на одном виде права одному исполнительному органу государственной власти или органу местного самоуправления - на основании решения соответствующего органа**

ПЕРЕРАСПРЕДЕЛЕНИЕ

2. Перераспределение земель и (или) ЗУ, **находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельных участков, находящихся в частной собственности**

1) перераспределение земель и (или) ЗУ **в границах застроенной территории**, в отношении которой есть договор о развитии застроенной территории;

2) перераспределение земель и (или) ЗУ **в целях приведения границ ЗУ в соответствие с утвержденным проектом межевания территории для ИСКЛЮЧЕНИЯ вклинивания, вкрапливания, изломанности границ, чересполосицы** при условии, что площадь ЗУ, находящихся в частной собственности, увеличивается не более чем до установленных предельных максимальных размеров земельных участков;

3) перераспределение земель и (или) ЗУ, находящихся в гос. или мун. собственности, и земельных участков, находящихся в собственности граждан и предназначенных **для ведения ЛПХ, огородничества, садоводства, дачного хозяйства, ИЖС**, при условии, что площадь ЗУ, находящихся в собственности граждан, увеличивается в результате перераспределения не более чем до установленных предельных максимальных размеров земельных участков;

4) ЗУ образуются для размещения объектов капитального строительства, в целях изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд.

Подача заявления для перераспределения

Перечень документов необходимых для предоставления муниципальной услуги:

- **Заявление о выдаче соглашения.**

В заявлении должны быть указаны:

- 1) ФИО, место жительства и реквизиты документа, удостоверяющего его личность;
- 2) наименование, место нахождения, организационно-правовая форма и сведения из ЕГРЮЛ - в случае, если заявление подается юридическим лицом;
- 3) ФИО представителя заявителя и реквизиты документа, подтверждающего его полномочия, - в случае, если заявление подается представителем заявителя;
- 4) почтовый адрес, адрес электронной почты, номер телефона заявителя;
- 5) предполагаемые цели использования земель или земельного участка;
- 6) кадастровый номер земельного участка или кадастровые номера земельных участков, перераспределение которых планируется осуществить;
- 7) реквизиты утвержденного проекта межевания территории, если перераспределение земельных участков планируется осуществить в соответствии с данным проектом.

- **Копии документов на земельный участок**, принадлежащий заявителю, в случае, если право собственности не зарегистрировано в ЕГРП

- **Схема расположения земельного участка** в случае, если отсутствует проект межевания территории, в границах которой осуществляется перераспределение земельных участков.

- Документ, подтверждающий полномочия представителя заявителя, в случае, если с заявлением о предоставлении земельного участка обращается представитель заявителя;

- **Наличие в письменной форме согласия землепользователей, землевладельцев, арендаторов, залогодержателей исходных ЗУ**

Требования к образуемым и измененным земельным участкам:

1. **Предельные (макс и мин) размеры ЗУ**, в отношении которых в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности устанавливаются градостроительные регламенты, определяются такими градостроительными регламентами.
2. **Границы земельных участков не должны пересекать границы муниципальных образований и (или) границы населенных пунктов.**
3. Не допускается образование ЗУ, если их образование приводит к **невозможности разрешенного использования** расположенных на таких земельных участках объектов недвижимости.
4. Не допускается перераспределение ЗУ, если **сохраняемые в отношении образуемых земельных участков обременения (ограничения) не позволяют** использовать указанные земельные участки в соответствии с разрешенным использованием.
5. Образование земельных участков не должно приводить к **вклиниванию, вкрапливанию, изломанности границ, чересполосице, невозможности** размещения объектов недвижимости и другим препятствующим рациональному использованию и охране земель недостаткам.
6. Не допускается образование ЗУ, границы которого **пересекают границы территориальных зон, лесничеств, лесопарков**, за исключением земельного участка, образуемого для проведения работ по геологическому изучению недр, разработки месторождений полезных ископаемых, размещения линейных объектов, гидротехнических сооружений, а также водохранилищ, иных искусственных водных объектов.

Последовательность административных процедур (действий)

Предоставление муниципальной услуги по выдаче решения в виде соглашения о перераспределении земельных участков осуществляется в порядке:

- 1) прием, первичная обработка и регистрация заявления и приложенных документов;
- 2) осуществление межведомственного взаимодействия по получению документов, необходимых для предоставления муниципальной услуги;
- 3) согласование заявления получателя муниципальной услуги и приложенных к нему документов;
- 4) подготовка решения в виде утверждения Схемы или соглашения о перераспределении земель или земельных участков.

ОСОБЕННОСТИ -МЭР

- *Какое количество земельных участков может перераспределяться с землями?*

В случае если перераспределение земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, **осуществляется на основании утвержденного проекта межевания территории**, **количество исходных земельных участков не ограничивается**. Аналогичным образом **не ограничивается количество земельных участков, которые допускается перераспределить в случаях, указанных в подпункте 3 пункта 1 статьи 39.28 Земельного кодекса РФ (ЛПХ, огороды, дачи, сады, ИЖС)**.

Статья 11.7. Перераспределение земельных участков

1. При перераспределении **нескольких смежных** земельных участков образуются несколько других смежных земельных участков, и существование таких смежных земельных участков прекращается.

При перераспределении земель и земельного участка существование исходного земельного участка прекращается и образуется новый земельный участок.

2. При перераспределении земельных участков, находящихся в частной собственности, у их собственников возникает право собственности на соответствующие образуемые земельные участки в соответствии с соглашениями между такими собственниками об образовании земельных участков.

3. Перераспределение земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, между собой и таких земель и (или) земельных участков и земельных участков, находящихся в частной собственности, осуществляется в случаях и в порядке, которые предусмотрены главой V.4 настоящего Кодекса.

Как перераспределять

На основании **СОГЛАШЕНИЯ** между
уполномоченными органами и собственниками
земельных участков

Обязательно проект межевания территории или в
соответствии с утвержденной схемой
расположения земельного участка

Обязательным приложением к соглашению
являются кадастровые паспорта земельных
участков, которые образуются в результате
перераспределения

Плата – в порядке, определенном субъектом РФ

ПЕРЕРАСПРЕДЕЛЕНИЕ

Отсутствие в кадастре сведений о ЗУ, в отношении которого осуществляется перераспределение, не является основанием для отказа в заключении соглашения о перераспределении ЗУ. Заявитель обеспечивает выполнение кадастровых работ

Заявление + схема ЗУ = 30 дней

ОТКАЗЫ:

1. не представлено **в письменной форме согласие лиц**, если ЗУ, которые предлагается перераспределить, обременены правами указанных лиц
2. Затрагивает земли изъятые или ограниченные в обороте или зарезервированные для гос. мун. нужд
3. На ЗУ расположены здания, сооружения, находящиеся в собственности иных лиц
4. На ЗУ есть заявление о предоставлении (и аукцион и без торгов), не соблюдены требования к подготовке

ОСОБЕННОСТИ -МЭР

Лицо которому направлено согласие на заключение соглашения о перераспределении ЗУ в соответствии с утвержденным проектом межевания территории, обеспечивает выполнение кадастровых работ, которые образуются в результате перераспределения, и обращается с заявлением о государственном кадастровом учете таких земельных участков.

В случае перераспределения:

- 1) **земель и земельного участка**, находящегося в частной собственности, кадастровые работы проводятся только в отношении земельного участка, право собственности на который приобретает заявитель;
 - 2) **земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, и земельного участка, находящегося в частной собственности, кадастровые работы проводятся в отношении всех земельных участков, которые образуются в результате перераспределения.**
- Исходя из положений пункта 11 статьи 39.29 ЗК РФ, кадастровые работы осуществляются за счет средств заинтересованного лица.

Схема расположения земельного участка

ФОРМИРОВАНИЕ СХЕМЫ РАСПОЛОЖЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С ПОМОЩЬЮ САЙТА РОСРЕЕСТРА ПОКА НЕВОЗМОЖНО

21.01.2016

В 2015 году вступили в силу изменения в Земельном кодексе, в рамках которых был отменен акт выбора земельного участка и введена схема расположения земельного участка на кадастровом плане территории. Теперь новые участки образуются на основе этой схемы. Схема расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории – это изображение границ образуемого земельного участка или образуемых земельных участков на кадастровом плане территории. В схеме указывается площадь каждого образуемого земельного участка и в случае, если предусматривается образование двух и более земельных участков, указываются их условные номера.

Подготовка схемы расположения земельного участка осуществляется в форме электронного документа. Но в случае, если подготовку схемы обеспечивает гражданин в целях образования земельного участка для предоставления без проведения торгов, то возможен выбор – в форме электронного документа или в форме документа на бумажном носителе.

Подготовка схемы расположения земельного участка в форме электронного документа может осуществляться с использованием официального сайта Росреестра или с использованием иных технологических и программных средств.

В настоящее время на сайте Росреестра нет электронного ресурса для подготовки схем расположения земельных участков на кадастровом плане территории в электронном виде. Его создание и внедрение в эксплуатацию запланировано на первое полугодие 2016 года. Информация о запуске данного ресурса будет опубликована на официальном сайте Росреестра.

Судебное решение

АЛТАЙСКИЙ КРАЕВОЙ СУД

АПЕЛЛЯЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ от 17 ноября 2015 г. по делу N 33-11115/15

Барнаул. Собственник незавершенного строительством жилого дома и земельного участка. В администрацию с заявлением о перераспределении земельного участка поскольку часть жилого дома истца находится на муниципальной земле. Город – отказ (разные ВРИ).

Суд – обязал перераспределить !!!!

- ✓ **законодатель не связывает возможность перераспределения земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельных участков, находящихся в частной собственности с тем или иным видом разрешенного использования земельного участка, установленным в соответствии с градостроительным законодательством. Подпункт 3 пункта 1 статьи 39.28 Земельного кодекса Российской Федерации говорит о цели разрешенного использования земельного участка, а не о виде разрешенного использования.**
- ✓ **Судебная коллегия соглашается с доводом заявителя о том, что в подп. 3 п. 1 ст. 39.28 ЗК идет речь о назначении, а не о виде разрешенного использования земельных участков.**

Судебное решение !!!!!

Постановление 5 Апелляционного Суда

от 6 июля 2015 г. N 05АП-4871/2015

Владивосток: заявление об утверждении схемы под
многоконтурным ЗУ (Теплотрасса) - ОМСУ ОТКАЗ:

Из имеющейся в материалах дела схемы расположения
испрашиваемого земельного участка следует, что
заявитель испрашивает расположенные на
значительной территории участка земли, часть из
которых соприкасается друг с другом, а другая часть
не имеет соприкосновения. При этом, имеются
разрывы и между другими указанными в схеме
участками поверхности земли.

Между тем, линейный характер объекта сам по себе
не влечет обязательности образования земельного
участка на всем его протяжении. (????)

Продолжение по судебному решению

Т.О., утверждение схемы расположения ЗУ является обязанностью органа местного самоуправления, **однако данная обязанность не является безусловной**, функции ОМСУ по утверждению схем расположения ЗУ не сводятся только к технической работе, так как при утверждении схемы расположения ЗУ омсу должен обеспечить соблюдение норм действующего законодательства РФ, в т.ч. градостроительных норм и правил, условий зонирования территории, а также обеспечить отсутствие наложения границ земельных участков на участки смежных землепользователей, не нарушая при этом прав и законных интересов граждан и юридических лиц.

Осуществляя функции органа территориального планирования, УГА администрации г. Владивостока **обязано учитывать не только интересы лица, обратившегося за предоставлением земельного участка, но также обеспечить баланс частных и общественных (публичных) интересов, предусмотрев возможность реализации перспектив использования и развития территории.**

СРОКИ ДОГОВОРА АРЕНДЫ (ст.39.8)

СРОК АРЕНДЫ	СЛУЧАИ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ
ДО 3 ЛЕТ	Для завершения строительства незавершенного объекта Для сенокошения, выпаса с\х животных, огородничества
ОТ 3 ДО 5 ЛЕТ	Юр. лицу для комплексного освоения территории или ведения дачного хозяйства
ОТ 3 ДО 10 ЛЕТ	Для строительства, реконструкции зданий, сооружений
ДО 49 ЛЕТ	Для размещения линейных объектов Собственнику здания, сооружения или помещений в них
20 лет	Гражданину для ИЖС и ЛПХ
ОТ 3 ДО 49 ЛЕТ	Для с\х производства, за исключением сенокошения
НА СРОК ДЕЙСТВИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ	охотхозяйственного соглашения; концессионного соглашения; в связи с изъятием; на срок резервирования ЗУ; на срок реализации инвестпроекта; решение о предоставлении водных биологических ресурсов
НА СРОК, ПРЕВЫШАЮЩИЙ УСТАНОВЛЕННЫЙ	В 2 раза больший срок, необходимый для строительства зданий (инж.изыск, арх. проект. + строи-тво) (МИНСТРОЙ)

Срок договора аренды земли под объектами, не подлежащими госрегистрации

В соответствии с подпунктом 17 п. 8 ст. 39.8 ЗК РФ в случаях, прямо не предусмотренных данным пунктом, договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается **на срок до 49 лет**

Согласно п. 12 ст. 39.8 ЗК РФ при заключении договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов срок этого договора устанавливается по выбору арендатора с учетом ограничений, предусмотренных п. 8 данной статьи

Особенности определения срока аренды

Пункт 9 статьи 39.8 Земельного кодекса РФ:

В случае предоставления земельного участка для **строительства** зданий, сооружений **в аренду на аукционе** (за исключением случаев проведения аукционов в соответствии со [статьей 39.18 ЗК](#)), договор аренды **заключается на срок, превышающий в два раза срок**, установленный Минстроем России в качестве срока, необходимого для выполнения **инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства зданий, сооружений.**

Приказ Минстроя России от 27 февраля 2015 г. N 137/пр

- Объекты площадью до 1500 м – 9 месяцев
- Объекты площадью от 1500 до 5000 м - 16 месяцев
- Объекты площадью от 5000 до 10 000 – 19 месяцев
-
- Комплекс зданий – 54 месяца

То есть от 1,5 до 4,5 лет

АРЕНДА - Минэкономки России

Какой срок аренды, если вилка : Без проведения торгов - устанавливается по выбору арендатора; На торгах - уполномоченным органом. Ограничение собственников зданий, сооружений по срокам аренды земельных участков для размещения таких зданий, сооружений нецелесообразно

Вопрос продления договорных отношений:

Случаи урегулированы пунктом 3 статьи 39.6 ЗК РФ, а условия реализации такого права - пунктом 4 данной статьи. При отсутствии в совокупности вышеперечисленных условий **арендатор земельного участка *лишается права*** на заключение нового договора аренды без проведения торгов, в связи с чем земельный участок, являющийся предметом такого договора аренды, может быть предоставлен данному лицу по истечении срока действия договора аренды только на торгах, проводимых в форме аукциона. Таким образом, заключение дополнительного соглашения о продлении срока договора аренды земельного участка не представляется возможным.

Регистрация прекращения договора аренды Мнение Минэкономразвития

В отношении необходимости осуществления государственной регистрации прекращения существования обременения в виде аренды земельного участка сообщаем, что, как отмечено в **Определении Конституционного суда РФ от 05.07.2001 № 132-О**, государственная регистрация не затрагивает самого содержания гражданского права, не ограничивает свободу договоров, юридическое равенство сторон, автономию их воли и имущественную самостоятельность.

В этой связи **само по себе существование записи о государственной регистрации договора аренды в ЕГРП не может подтверждать наличие договорных отношений** по предоставлению в аренду земельного участка в случае, если срок действия такого договора истек и договор не является возобновленным на прежних условиях на неопределенный срок в соответствии со ст. 621 ГК РФ

Судебное решение

Владимирский областной суд

Апелляционное определение

от 9 сентября 2015 дело N 33-3051/2015

2011 год – договор аренды с гражданином под ИЖС. Выдано разрешение на строительство (?). На ЗУ объект незавершенного строительства 64 %

Получила ответ **об отказе в перезаключении с ней договора аренды** по тем основаниям, что расположенный на спорном земельном участке объект незавершенного строительства не принадлежит ей на праве собственности, а также, что **предоставление земельного участка без проведения торгов действующим законодательством не допускается**

Судебное решение: обязать заключить договор аренды на новый срок

Пролонгация договора аренды

согласно пункту 2 статьи 621 Гражданского кодекса РФ, если арендатор продолжает пользоваться имуществом после истечения срока договора при отсутствии возражений со стороны арендодателя, договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок. Данное правило распространяется на договоры аренды земельных участков, поскольку Гражданский кодекс РФ не предусматривает возможности установления исключений из данного правила в соответствии с иными федеральными законами.

В этом случае **каждая из сторон вправе в любое время отказаться от договора**, предупредив об этом другую сторону **за три месяца.**

Договором может быть установлен иной срок для предупреждения о прекращении договора аренды, заключенного на неопределенный срок.

!!!!!!! При отсутствии в совокупности условий, указанных в пунктах 3, 4 статьи 39.6 **Факт поступления обращения о продлении договора аренды исключает возможность применения положений статьи 621 ГК РФ**

арендатор земельного участка лишается права на заключение нового договора аренды без проведения торгов, в том числе возможности применения положений статьи 621

Суды по арендной плате

Определение ВС РФ от 21.09.2015 N 303-КГ15-6224

**Арендная плата за земли в муниципальных образованиях
может превышать ставки для федеральных земель**

Ставки платы за аренду муниципальных участков, а также земель, государственная собственность на которые не разграничена, также могут быть больше, чем федеральные ставки. ВС РФ уже высказывал подобную позицию.

Постановление АС Уральского округа от 24.09.2015 N А60-56963/2014

**Взимание отдельно арендной платы за земельный участок должно быть
специально оговорено в договоре**

(Екатеринбург, аренда с 2010 по 2015 годы). Вывод суда относится к ситуации, когда арендованное здание (сооружение) находится в публичной собственности. Согласно договору арендная ставка включала только плату за пользование зданием, поскольку соответствовала нормативно установленной ставке за пользование зданием.

В судебной практике встречается и противоположный подход.

Реестр недобросовестных участников

- Победитель аукциона попадает в Реестр в случае, если в течение 30 дней со дня направления уполномоченным органом проекта договора купли-продажи/аренды земельного участка **не представил** в уполномоченный орган **подписанный со своей стороны договор**.
- В такой ситуации уполномоченный орган обязан в течение 5 рабочих дней с момента истечения срока направить сведения о недобросовестных участниках аукциона в ФАС России, однако внесение данных сведений в Реестр может быть обжаловано заинтересованным лицом в судебном порядке.
- Информация о недобросовестных участниках торгов будет находиться в Реестре в течение 2 лет, что станет основанием для отказа в допуске к другим земельным аукционам в этот период.

Реестр недобросовестных участников

Приказ ФАС от 14 апреля 2015 г. N 247/15

Реестр ведется в электронном виде центральным аппаратом ФАС на сайте www.torgi.gov.ru

орган местного самоуправления направляет в
центральный аппарат ФАС или ее
территориальный орган документы,
подтверждающие факты недобросовестности
участника аукциона:

- копию протокола рассмотрения заявок на участие в аукционе;
- копию протокола о результатах аукциона;
- копию документа, подтверждающего передачу (направление) победителю аукциона проекта договора купли-продажи или проекта договора аренды земельного участка
- документы, свидетельствующие об уклонении победителя аукциона от заключения договора (**составленный организатором аукциона протокол об уклонении победителя аукциона от заключения договора**)

Реестр недобросовестных участников

На сайте torgi.gov.ru размещен Реестр недобросовестных участников аукционов в отношении земельных участков (Реестр), содержащий сведения о победителях аукционов, уклонившихся от заключения договора купли-продажи или договора аренды земельного участка, являющегося предметом аукциона.

В настоящее время Реестр расположен в подразделе «[Для организаторов торгов](#)» раздела «Справочная информация», а также в разделе «[Антимонопольный контроль](#)». В конце 2015 г. планируется создание на сайте отдельного функционала по формированию Реестра сотрудниками Федеральной антимонопольной службы.

Сейчас на сайте 41 недобросовестный участник в реестре

Реестр недобросовестных участников

Номер реестровой записи и дата внесения сведений в реестр	Сведения о недобросовестном участнике аукциона			Сведения об учредителях (участниках), членах коллегиальных исполнительных органов, лицах, исполняющих функции единоличного исполнительного органа недобросовестного участника аукциона		Дата проведения аукциона или дата признания аукциона несостоявшимся
	Наименование, юридического лица или ФИО (при наличии) физического лица	Место нахождения юридического лица	ИНН налогоплательщика или аналог ИНН налогоплательщика (для иностранного лица)	Наименование юридического лица или ФИО (при наличии) физического лица	ИНН налогоплательщика (для юридического лица)	
РНУ.1-15 от 19.08.2015	Землянский Сергей Валерьевич		616100603398			05/05/15
РНУ.2-15 от 22.09.2015	Шишпаев Азамат Оралович		451201857424			05/19/15
РНУ.3-15 от 25.09.2015	Осипенко Алексей Владимирович		421212526369			07/08/15

Глава V.6

Использование земель и (или) земельных участков без предоставления

ПТТР от 27 ноября 2014 г. N 1244

ПТТР от 3 декабря 2014 г. N 1300

2 ПЕРЕЧНЯ И 4 ПОРЯДКА

Сроки предоставления

1 проведение инженерных изысканий	На срок не более 1 года
2 капитальный или текущий ремонт линейного объекта;	На срок не более 1 года
3 строительство временных или вспомогательных сооружений (включая ограждения, бытовки, навесы), складирование строительных и иных материалов, техники для строительства, реконструкции линейных объектов;	На срок их строительства, реконструкции
4 осуществление геологического изучения недр;	На срок действия лицензии
5 осуществление деятельности КМНС, за исключением земель и ЗУ в границах земель лесного фонда; 	Без ограничения срока
6 размещение <u>нестационарных торговых объектов</u> , <u>рекламных конструкций</u> , а также иных объектов, виды которых устанавливаются Правительством РФ	-----

Суд о нестационарных торговых объектах

АРБИТРАЖНЫЙ СУД ДАЛЬНЕВОСТОЧНОГО ОКРУГА

ПОСТАНОВЛЕНИЕ от 13 октября 2015 г. N Ф03-3965/2015

ИП в Петропавловске-Камчатском – у него договор с городом на оказание бытовых услуг. Просит в аренду ЗУ под павильон. ОТКАЗ., т.к. теперь без предоставления

- ✓ По мнению заявителя, **размещение торговых павильонов без предоставления необходимого для этого земельного участка и оформления прав на него является недопустимым (!!!)**, поскольку противоречит принципам земельного законодательства, в том числе платности использования земли.

СУД:

- ✓ Доводы предпринимателя о неверном применении апелляционным судом пп 6 п 1 ст 39.33 Земельного кодекса РФ и п 1 ст 39.36 Земельного кодекса РФ не нашли своего подтверждения в ходе рассмотрения жалобы.
- ✓ Так, **суд**, ссылаясь на действующие на момент рассмотрения апелляционной жалобы нормы права, регулирующие вопросы размещения нестационарных объектов торговли, **правомерно отметил, что с 01.03.2015 формирование земельного участка под соответствующие объекты не требуется.**

Судебные решения

Арбитражный Суд Свердловской области Решение

от 14 августа 2015 г. по делу N А60-50345/2014 (+ еще есть)

Арендатор под АЗС просил еще ЗУ для размещения молниеотвода, трансформаторной подстанции и опоры линии электропередачи, необходимых для безопасной эксплуатации стационарной АЗС → Т.О., в настоящее время законодательством предусмотрена возможность размещения вспомогательных сооружений и без предоставления земельных участков собственникам этих сооружений.

Тоже от 24 сентября 2015 г. по делу N А33-24340/2014

Аргумент «о правовой неопределенности судьбы земельного участка» больше не работает

Обратное решение от 24 сентября 2015 г. N 05АП-7498/2015

МТС с жалобой на контроль со стороны Росреестра. МТС пытался аргументировать ППР 1300: отказали

Основные требования

МЭР: Использование земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитута в целях, указанных в подпунктах 1 - 5 пункта 1 статьи 39.33 Земельного кодекса РФ, **осуществляется**

бесплатно

Без права на строительство или реконструкцию объектов капитального строительства

Если возводится объект недвижимости и его необходимо регистрировать, то земля должна быть оформлена на каком-либо праве

(Линейные) Положения главы V.6 Земельного кодекса РФ, в т.ч. нормативные правовые акты субъектов РФ, не предусматривают принятие распорядительных актов; разрешение на использование земель или ЗУ не является правоустанавливающим документом на земельный участок

Основные требования

МЭР: Вместе с тем положения об использовании земель **не ограничивают право заинтересованного лица обратиться с заявлением о предоставлении земельного участка для тех же целей.**

При этом **предоставление** земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для таких целей **может осуществляться по общим правилам**, предусмотренным Земельным кодексом Российской Федерации.

Основные требования

строительство временных или вспомогательных сооружений (включая ограждения, бытовки, навесы), складирование строительных и иных материалов, техники для строительства, реконструкции линейных объектов:

МЭР: Только в случае, если строительство таких объектов необходимо для обеспечения строительства, реконструкции линейных объектов федерального, регионального или местного значения.

В прочих случаях строительство таких временных вспомогательных сооружений может осуществляться только на земельном участке, принадлежащем застройщику на каком-либо праве.

ПРАВИЛА ВЫДАЧИ РАЗРЕШЕНИЯ (за исключением ТОРГОВЫХ и РЕКЛАМНЫХ) - ТПР 1244

- **ЗАЯВЛЕНИЕ** в котором:
 - Ф.И.О., место жительства и реквизиты паспорта или реквизиты ЮР. ЛИЦА , почтовый адрес, адрес электронной почты, № телефона;
 - предполагаемые цели использования земель или ЗУ;
 - **кадастровый номер ЗУ - в случае, если планируется использование всего земельного участка или его части**;
 - срок использования земель или ЗУ (в пределах ЗК РФ)
- **ПРИЛОЖЕНИЕ:** - Копии документов, удостоверяющих личность;
 - **Схема границ предполагаемых к использованию земель или части ЗУ на кадастровом плане с указанием координат - в случае, если планируется использовать земли или часть ЗУ(в координатах, применяемых при ведении кадастра недвижимости).**
- **МОГУТ БЫТЬ ПРИЛОЖЕНЫ** (или запрашиваются в порядке межвед. взаимод):
 - **кадастровая выписка о ЗУ или кадастровый паспорт** земельного участка;
 - выписка из ЕГРП;
 - копия лицензии на работы по геологическому изучению недр;
 - иные документы, подтверждающие основания для использования земель или земельного участка.

ОТКАЗ в случае:

1. заявление подано с нарушением требований в нему,
2. в заявлении указаны не те цели использования ;
3. ЗУ, на использование которого испрашивается разрешение, предоставлен физическому или юридическому лицу.

РЕШЕНИЕ О ПРЕДОСТАВЛЕНИИ

Решение о предоставлении или об отказе принимается в течение **25 дней + 3 дня** для отправки заказным письмом с приложением документов (обязательно):

- указание об обязанности привести ЗУ в состояние, пригодное для использования , указание выполнить работы по рекультивации
- указание о возможности досрочного прекращения прав;
- кадастровый номер ЗУ в случае, если планируется использование всего ЗУ, или координаты характерных точек границ территории в случае, если планируется использование земель или части земельного участка

В течении 10 дней решение направляется в орган гос.зем.надзора с приложением схемы границ земель или части ЗУ на кадастровом плане

ПРАВИЛА ВЫДАЧИ РАЗРЕШЕНИЯ (за исключением ТОРГОВЫХ и РЕКЛАМНЫХ) – ПТР 1244

Как будет урегулироваться ситуация, при которой будут поданы два заявления о предоставлении разрешения либо будет подано заявление о выдаче разрешения, либо заявление о предоставлении земельного участка

МЭР: Рассмотрение заявлений о выдаче разрешений на использование земель или земельного участка осуществляется в порядке их поступления, при этом конкурсной процедуры рассмотрения таких заявлений законодательством Российской Федерации не предусмотрено.

Дополнительные случаи (НЕ ТРЕБУЕТСЯ РАЗРЕШЕНИЕ НА СТРОИТЕЛЬСТВА) – ПТР № 1300

- 1. Подземные линейные сооружения, а также их наземные части и сооружения**
- 2. Водопроводы и водоводы всех видов**
- 3. Линейные сооружения канализации (в том числе ливневой) и водоотведения**
- 4. Элементы благоустройства территории**
- 5. Линии электропередачи классом напряжения до 35 кВ, трансформаторные подстанции, распределительные пункты и иное оборудование**
- 6. Нефтепроводы и нефтепродуктопроводы DN 300 и менее, газопроводы и иные трубопроводы до 1,2 Мпа**
- 7. Тепловые сети всех видов, включая сети горячего водоснабжения**
- 8. Геодезические, межевые, предупреждающие и иные знаки, табло (стелы)**
- 9. Защитные сооружения**
- 10. Объекты, предназначенные для обеспечения пользования недрами**
- 11. Линии и сооружения связи**
- 12. Проезды, в том числе вдольтрассовые, и подъездные дороги**
- 13. Пожарные водоемы и места сосредоточения средств пожаротушения**
- 14. Пруды-испарители.**
- 15. Отдельно стоящие ветроэнергетические установки и солнечные батареи**

Порядок для ППР 1300

- **МЭР:** Положения постановления Правительства РФ **№1244** не распространяются на случаи размещения объектов, виды которых установлены постановлением Правительства РФ от 3 декабря 2014 г. **N 1300**
- Согласно пункту 3 статьи 39.36 Земельного кодекса РФ **порядок и условия** размещения объектов, виды которых определены указанным постановлением Правительства РФ, **устанавливаются нормативным правовым актом субъекта РФ.**
- МЭР **??????**: При этом **разрешение** на использование земель или ЗУ, предусмотренное пунктом 2 статьи 39.33 Земельного кодекса Российской Федерации, в данном случае **не выдается.**

Платность (??) – отсылка к мнению Минфина России

Правовые последствия для дополнительных случаев

1. П.8 части 7 статьи 39.11 : Случаи **не препятствуют** проведению аукциона по предоставлению ЗУ
2. П.8 статьи 39.16: Случаи **не препятствуют** принятию решения о предоставлении ЗУ
3. П.3 части 8 статьи 39.29 : Случаи **не препятствуют** принятию решения о перераспределении ЗУ

Порядок и условия размещения указанных объектов устанавливаются нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации

Федеральный закон от 13.03.2006 N 38 "О рекламе"

Органы местного самоуправления муниципальных районов или городских округов утверждают **схемы размещения рекламных конструкций** на земельных участках независимо от форм собственности, а также на зданиях или ином недвижимом имуществе

Статья 19 пункт 5: Установка и эксплуатация рекламной конструкции осуществляется по договору с собственником земельного участка

Федеральный закон от 08.11.2007 N 257-ФЗ "Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации ..."

В отношении земельных участков **в границах полосы отвода** автомобильной дороги, предназначенных для размещения объектов дорожного сервиса, **для установки и эксплуатации рекламных конструкций**, допускается установление **частных сервитутов** в порядке, установленном гражданским законодательством и земельным законодательством

Нестационарные торговые объекты

Ст 2 : нестационарный торговый объект – это торговый объект, представляющий собой **временное сооружение или временную конструкцию**, не связанные прочно с земельным участком вне зависимости от присоединения или не присоединения к сетям инженерно-технического обеспечения, в том числе передвижное сооружение.

Письмо Минфина России от 16 декабря 2004 года № 03-06-05-05/39: в качестве объекта нестационарной торговой сети следует рассматривать любое помещение, используемое для осуществления розничной торговли, но не соответствующее установленному главой 26.3 НК РФ понятию магазина

Нестационарные торговые объекты

Федеральный закон от 28.12.2009 N 381-ФЗ

"Об основах государственного регулирования торговой деятельности в Российской Федерации«

Статья 10: 1. Размещение нестационарных торговых объектов на **земельных участках**, в зданиях, строениях, сооружениях, осуществляется в соответствии со схемой размещения нестационарных торговых объектов *с учетом необходимости обеспечения устойчивого развития территорий* и достижения нормативов минимальной обеспеченности населения площадью торговых объектов.

- 2. Порядок включения в схему размещения, устанавливается постановлением Правительства Российской Федерации от 29 сентября 2010 г. N 772

ПОСТАНОВЛЕНИЕ ПЯТНАДЦАТЫЙ АРБИТРАЖНЫЙ АПЕЛЛЯЦИОННЫЙ СУД от 23 января 2015 г. N 15АП- 23472/2014

- ОМСУ вправе определять места для размещения нестационарных торговых объектов в пределах территории муниципального образования независимо от принадлежности земель (СХЕМА).
Владелец нестационарного торгового объекта может быть признан законным землепользователем в случае размещения объекта в месте, определенном органом местного самоуправления.
- При предоставлении ЗУ для целей размещения нестационарного торгового объекта необходимо получить разрешение на размещение такого объекта у органа местного самоуправления в установленном порядке (согласно утвержденной схеме). **Отношения по владению и пользованию земельным участком подлежат регулированию общими нормами гражданского и земельного законодательства с учетом специфики отношений по размещению нестационарных торговых объектов.**
- Таким образом, право на размещение нестационарного объекта **возникает при одновременном наличии следующих условий:**
(1) включение соответствующего объекта в утвержденную схему,
(2) наличие разрешения на размещение торгового объекта,
(3) заключение договора, оформляющего землепользование согласно требованиям муниципального нормативного акта.

Консультации в фейсбуке

ЗЕМЛЯ И ПРАВО

about:blank x Google x (2) ЗЕМЛЯ И ПРАВО x

https://www.facebook.com/zpravo

Яндекс ПРАВО СЕРВЕР ОРГАНОВ Г... Президент России ... Госдума Правительство Рос... Страна Мастеров Ярмарка Мастеров ЗЕМЛЯ И ПРАВО в ... Другие закладки

ЗЕМЛЯ И ПРАВО

Елена Главная 20+ Найти друзей

Страница Сообщения Уведомления Инструменты для публикации Настройки Помощь

ЗЕМЕЛЬНЫЙ КОДЕКС РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ЗЕМЛЯ И ПРАВО Сообщество

Отправить сообщение Нравится Сообщение

Хроника Информация Фото Нравится Еще

Показатель отклика 0%, ответ в течение одного дня или более

Отвечайте быстрее, чтобы включить значок

Нравится друзьям

100 Отметки "Нравится"

Продвигать Страницу

Статус Фото/Видео Событие, мероприятие +

Write something...

ЗЕМЛЯ И ПРАВО

Вчера, в 14:41 ·

Уточнены случаи и основания передачи земельных участков из федеральной в муниципальную собственность

Отправить сообщение

0 из 1

Коэффициент ответов

Недавно

2015 г.

Смотрите свое рекламно...

ЗЕМЛЯ И ПРАВО

Для лиц, работающих по освоению земельных ресурсов России и уважающих Земельный кодекс РФ

Нравится · 1

пользователю нравится эта Страница

Продвигать Страницу

Search

18:00