Получение разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка

В соответствии с ч. 1 ст. 37 Градостроительного кодекса РФ (далее - ГрК РФ) разрешенное использование земельных участков и объектов капитального строительства может быть следующих видов:

- основные виды разрешенного использования;

- условно разрешенные виды использования;

- вспомогательные виды разрешенного использования.

На основании абз. 4 п. 2 ст. 7 Земельного кодекса РФ 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.

Приказом Росреестра от 10.11.2020 N П/0412 утвержден Классификатор видов разрешенного использования земельных участков.

Согласно ч. 4 ст. 37 ГрК РФ основные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков правообладателями, за исключением органов власти, государственных и муниципальных учреждений и предприятий, выбираются самостоятельно, без дополнительных разрешений и согласования.

Из абз. 2 п. 2 ст. 7 Земельного кодекса РФ следует: любой основной или вспомогательный вид разрешенного использования из предусмотренных градостроительным зонированием территорий выбирается правообладателем земельного участка в соответствии с ЗК РФ и законодательством о градостроительной деятельности. Правообладателем земельного участка по правилам, предусмотренным федеральным законом, может быть получено разрешение на условно разрешенный вид разрешенного использования.

Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства осуществляется в порядке, предусмотренном ст. 39 ГрК РФ по следующему алгоритму:

- заинтересованное в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка лицо направляет заявление о предоставлении разрешения в комиссию;

- проект решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях;

- в случае, если условно разрешенный вид использования земельного участка может оказать негативное воздействие на окружающую среду, общественные обсуждения или публичные слушания проводятся с участием правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, подверженных риску такого негативного воздействия;

- на основании заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их главе местной администрации;

- глава местной администрации после поступления указанных рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения.

При этом в изменении вида разрешенного использования может быть отказано, если земельный участок не соответствует предельным (минимальным или максимальным) размерам и параметрам, установленным для земельных участков с испрашиваемым видом разрешенного использования (п. 1 ст. 11.9 ЗК РФ; п. 9 Обзора, утв. Президиумом Верховного Суда РФ 14.11.2018).

Правообладатель земельного участка вправе оспорить отказ в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования в судебном порядке (ч. 12 ст. 39 ГрК РФ).

В соответствии с п. 4 ч. 5 ст. 8 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» дополнительные сведения о виде или видах разрешенного использования (за исключением вспомогательных видов разрешенного использования) земельного участка вносятся в кадастр недвижимости.