

О соотношении градостроительных правил и разрешенного использования земельных участков

Частью 1 статьи 8.8 КоАП РФ установлена административная ответственность за использование земельного участка не по целевому назначению в соответствии с его принадлежностью к той или иной категории земель и разрешенным использованием.

Согласно статье 11.1 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) земельным участком является часть земной поверхности, границы которой определены в соответствии с федеральными законами.

Статьей 42 ЗК РФ установлено, что собственники земельных участков обязаны использовать земельные участки в соответствии с их целевым назначением и принадлежностью к той или иной категории земель и разрешенным использованием способами.

Пунктом 2 статьи 85 ЗК РФ предусмотрено, что для земельных участков, расположенных в границах одной территориальной зоны, устанавливается единый градостроительный регламент. Градостроительный регламент территориальной зоны определяет основу правового режима земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе застройки и последующей эксплуатации зданий, строений, сооружений.

Частью 2 статьи 37 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ) определено, что применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Разрешенное использование земельных участков может быть следующих видов: основные виды разрешенного использования; условно разрешенные виды использования; 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 (часть 1 статьи 37 ГрК РФ).

С.В. Спирин

*Старший помощник прокурора г. Дзержинска,
кандидат юридических наук,
юрист 2 класса*

Условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства допускается на основании разрешения (часть 6 статьи 37 ГрК РФ), выдаваемого в порядке, предусмотренном статьей 39 этого Кодекса.

Виды разрешенного использования земельных участков устанавливаются применительно к каждой территориальной зоне (часть 2 статьи 37 ГрК РФ).

Приведенные правовые нормы обязывают использовать по целевому назначению весь земельный участок. При этом отсутствуют исключения в виде возможности использования части земельного участка не по целевому назначению (не в соответствии с разрешенным использованием).

Данная правовая конструкция была применена прокуратурой города в июле текущего года при проведении проверки соблюдения земельного законодательства рядом хозяйствующих субъектов, являющихся собственниками земельных участков с разрешенным использованием для эксплуатации принадлежащих им торговых центров, находящихся в зоне ЦО 1 «Зона обслуживания деловой и коммерческой активности центра».

Проверкой было установлено, что данные собственники используют земельные участки для передачи их частей в аренду ряду лиц, для осуществления торговли через объекты мелкорозничной сети.

В то же время, согласно ст. 52 Правил землепользования и застройки городского округа город Дзержинск, утв. постановлением Городской Думы г. Дзержинска от 23.06.2009 N 481, определяющей градостроительные регламенты общественно-деловых и коммерческих зон, ЦО 1 «Зона обслуживания деловой и коммерческой активности центра» имеет: среди основных видов разрешенного использования – магазины, торговые комплексы, торговые центры общей площадью до 10 000 кв. м.; среди условно разрешенных – объекты мелкорозничной сети.

Вместе с тем, как показала проверка, разрешение администрации города на осуществление условно разрешенного вида использования вышеназванных земельных участков для деятельности объектов мелкорозничной сети у проверенных хозяйствующих субъектов отсутствует.

Кроме того, было установлено, что данные нарушения были оставлены администрацией города без внимания при проведении в июне-июле текущего года плановых проверок в рамках муниципального земельного контроля, что является не допустимым и свидетельствует о ненадлежащем исполнении администрацией города своих контрольных функций в указанной сфере.

Выявленные нарушения послужили основанием для принятия мер прокурорского реагирования. ■