

Вспомогательный вид разрешенного использования земельных участков



Если вы находитесь в процессе поиска землевладения, то понимание его неотъемлемых юридических составляющих, в число которых входят и виды разрешенного использования, особо важно. Не будет лишней подобная информация при планировании смены вида землепользования ввиду определенных целей.

К примеру, надел требуется получить под крестьянское хозяйство, а правоподтверждающий документ на имущество отражает тот факт, что его назначение состоит в размещении объектов коммерческого типа. Вести желаемую деятельность на такой земле невозможно, так как это не допускается действующими правовыми нормами. Участки надлежит эксплуатировать согласно их целевому назначению.

Поэтому при возникновении необходимости сразу подбирайте объект с требуемым видом землепользования, либо уточните возможность замены определенного вида на желаемый, подходящий для выполнения конкретных целей.

В первую очередь, при выполнении процедуры, выясните установленный ВРИ землевладения и возможных действий, допустимых на его территории. Обозначенный вопрос стоит рассмотреть более детально.

Вспомогательный вид разрешенного использования земли

Суть вспомогательного вида землепользования заключается в поддержании применения основного вида пользования земли.

В отношении любых наделов, имеющих основной и условно разрешенный ВРИ, вспомогательный вид используется касательно того имущества, которое имеет технологическую взаимосвязь с недвижимостью, характеризующейся основным и условно разрешенным ВРИ, либо оно направлено на поддержание их безопасности, согласно нормативно-технической документации, включая:

- осуществление проезда общего пользования;
- коммунальные объекты (для обеспечения водой, электричеством, газом, отоплением, устройства для водоотведения, телефонной связи и прочее), требуемые для содержания видов разрешенного землепользования любой категории;
- стоянки для автотранспорта и строения гаражного типа, включая открытые, подземные, а также многоэтажного плана, в целях предоставления сервиса для местного населения и приезжих граждан, обеих групп допустимого пользования;
- благоустройство и озеленение площадок для детей, проведения спортивных мероприятий и организации досуга;
- объекты хозяйственного назначения, включая мусоросборники;
- туалеты общественного типа;
- торговые площади, объекты, отведенные под общепит и бытовое обслуживание, которые необходимы для оказания услуг посетителям любых видов землепользования;
- помещения, обеспечивающие временное проживание, требуемое для оказания услуг посетителям любых ВРИ;
- прочие сооружения, включая те, целью которых является поддержание безопасности имущества с любым разрешенным землепользованием, в том числе и противопожарного.

Классификатор ВРИ-2015 не выделяет основных, условно разрешенных и вспомогательных видов пользования землей, которые способствуют эксплуатации наделов, ведь они неразделимы с основными видами землепользования и не

предполагают самостоятельных мероприятий, ввиду того, что они уже включены в обновленный Классификатор ВРИ-2015.

Земельные участки, находящиеся в эксплуатации собственников и арендаторов, неизменно охраняются государством. Если контролирующие органы обнаружили, что пользование наделом осуществляется не в соответствии с целевым назначением, это грозит для нарушителя привлечением к административной ответственности.

Нецелевое использование характеризуется следующим:

- пользование наделом происходит вразрез с установленным назначением, несогласно имеющейся категории, обязательства исполняются не в полной мере;
- меры по рекультивации, охране и улучшению свойств участка не принимаются.

Сумма штрафа при обнаружении случаев нецелевого использования землевладений составляет:

- гражданам (владельцам и арендаторам) – от 2000 до 5000 рублей;
- юридическим лицам – от 80000 до 100000 рублей.

В некоторых обстоятельствах нарушители могут привлекаться и к иной ответственности:

- ставка по земельному налогу может быть повышена с 0,3% до 1,5%;
- лицо может быть лишено правомочий на землевладение в соответствии с судебным решением;
- арендатора могут лишить права на продолжение землепользования в будущем, при этом договор аренды, который с ним заключался, можно расторгать.

В качестве примера нецелевого пользования наделом можно привести случай, когда на участке, отведенном для сельскохозяйственных нужд, происходит возведение дачного поселка. Кроме того, в качестве нецелевого использования

выступает также неосуществление эксплуатации надела.

Важную роль играет факт основного (преимущественного) пользования участком. К примеру, если на его территории имеется растительность, землепользование можно признать как целевое, если по бумагам оно земля предназначена для ведения подсобного хозяйства.

Иногда для владельцев земель возникает необходимость определения ВРИ или смены имеющегося.

Такое может потребоваться, если:

- планируется возведение на участке строения, назначение которого не соответствует разрешенному землепользованию;
- нужно заменить назначение уже имеющейся недвижимости;
- необходимо уточнить ВРИ по той причине, что он изначально установлен неверно или для того, чтобы привести в соответствие с Классификатором.

Порядок совершения процедуры определяется с учетом факта наличия специальной градостроительной регламентации. Если она имеется, то весь процесс осуществляется именно на основании положений регламента.

При этом, как уже говорилось, алгоритм следующий:

- выбор основного вида допустимого землепользования сделайте самостоятельно (из списка, зафиксированного Правилами землепользования и застройки). Напишите соответствующее заявление, содержащее сведения об установленном виде пользования и предоставьте его компетентным органам;
- статья 39 Градостроительного кодекса РФ посвящена условно разрешенным ВРИ. При выборе нужного варианта предъявите заявление, для рассмотрения которого организуются публичные слушания, где и выносится итоговое решение. Если оно будет в вашу пользу, вам выдадут об этом соответствующую бумагу;

- вспомогательные ВРИ — являются лишь дополнением к основному и условно разрешенному видам. Устанавливают его совместно с указанными ранее.

Если градостроительной регламентации не имеется, установка и замена разрешенного землепользования осуществляется на основании федерального законодательства. Полномочия в данной области могут возлагаться на исполнительную власть (федеральную и региональную) либо на местные органы власти (исходя из конкретных обстоятельств).

Точная последовательность процедуры в таком случае определяется исходя из установленной категории землевладения.

Возможны ситуации, когда изменение вида использования вообще не допускается законом. Например, это относится к участкам, полученных в результате торгов, а также к некоторым объектам, которые охраняются законом.

Исходя из сказанного, следует вывод, что разрешенное пользование землей является одним из основных ее параметров, который следует всегда иметь в виду при ведении какой-либо деятельности. Помните, что при нарушении позиций закона и нецелевом землепользовании, вы рискуете быть привлеченными к установленным мерам ответственности.