

ПРОБЛЕМЫ ИЗМЕНЕНИЯ ВИДА РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

А.В. Ганеева, студент

Научный руководитель: И.А. Владимиров, канд. юрид. наук, доцент

Уфимский университет науки и технологий
(Россия, г. Уфа)

DOI:10.24412/2500-1000-2023-4-1-152-155

Аннотация. Цель данного исследования заключается в определении основных проблем, возникающих при изменении разрешенного использования земельного участка. В работе выделяются пять ключевых сфер человеческой жизнедеятельности, которые связаны с появлением проблем в контексте изменения разрешенного использования земельного участка. В статье были рассмотрены следующие направления: вопросы экономики, экологии, социального развития, культурных ценностей и правовой практики. Большое внимание уделяется рассмотрению проблем, связанных с сохранением культурных и природных ценностей, ухудшением экологической ситуации и социально-экономическим последствиям изменения разрешенного использования земли. На основе анализа этих проблем авторы приходят к выводу о необходимости тщательно изучать и оценивать последствия изменения разрешенного использования земли, чтобы принимать более эффективные меры для решения возникающих социальных проблем и сохранения культурных и природных ценностей.

Ключевые слова: земельный участок, разрешенное использование, земельный кодекс, проблемы изменения вида разрешенного использования.

Рациональная эксплуатация земельных ресурсов, является одной из основных задач, как предпринимателя, так и государства. И чтобы данную задачу выполнить, в качестве одного из конструктов был разработан принцип целевого использования земель. Из данного принципа появился такой механизм как «разрешенное использование земельного участка».

Под землями разрешенного использования – подразумеваются земельные участки, право на использование, которых установлено законодательно или другими нормативными актами. Например, это могут быть земли, на которых разрешено строительство жилых или коммерческих зданий, производственных объектов или земли, выделенные под сельскохозяйственные цели.

В п. 2 ст. 7 Земельного кодекса РФ [1] закреплены основные положения, характеризующие разрешенное использование, а также определено, что правовой режим земель устанавливается в соответствии с разрешенным использованием. В основании данной нормы лежит один из принци-

пов земельного права, установленный абз. 8 ч. 1 ст. 1 ЗК РФ, согласно которого правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к определенной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий и требованиями законодательства.

Любое использование таких земель должно соответствовать установленным законодательством требованиям. Органами власти могут быть установлены определенные ограничения по использованию земель разрешенного использования с целью защиты окружающей среды, культурных и исторических ценностей, а также в рамках зонирования территории.

Однако после покупки земельного участка, с целью дальнейшего видоизменения его вида использования, можно столкнуться с рядом проблем. Данные проблемы можно разделить на следующие виды:

- экономические проблемы;
- технические проблемы;
- экологические проблемы;
- социальные проблемы;

- юридические проблемы.

Данные проблемы изменения вида разрешенного использования земельного участка, тесно взаимосвязаны, и являются актуальными на текущий момент.

1. Юридические и Технические проблемы

Таким образом, изменение вида разрешенного использования земельного участка является юридической проблемой, которую необходимо решать с учетом законодательства и правил землепользования.

В соответствии с ч. 2 ст. 7 Земельного кодекса Российской Федерации, изменение вида разрешенного использования земельного участка возможно только при наличии соответствующего разрешения от органов власти. При этом необходимо помнить, что процедура получения разрешения может занять до нескольких месяцев и требует соблюдения определенных формальностей.

Кроме того, при изменении вида разрешенного использования земельного участка могут возникнуть проблемы с соседними земельными участками и с органами власти, если изменение будет противоречить действующему законодательству или угрозе экологической безопасности.

Так же стоит учитывать, что для изменения вида разрешенного использования земельного участка нужно руководствоваться правилами застройки и землепользования, и поскольку форма и процесс изменения вида землепользования напрямую в законах не указана, перед принятием решения о изменении вида разрешенного использования земельного участка гражданину следует проанализировать законодательства и проконсультироваться со специалистами в этой области.

В случае успешного изменения вида разрешенного использования земельного участка могут возникнуть технические проблемы. Технические проблемы возникают при изменении вида разрешенного использования земельного участка в результате необходимости проведения инженерных коммуникаций или строительных работ на участке. В таком случае необходимо учитывать возможные ограничения и

требования градостроительного кодекса и местных законов.

Технические проблемы могут возникнуть, например: при изменении разрешенного использования земельного участка с жилой застройки на коммерческую застройку, так как это может потребовать модернизации инженерных сетей и обеспечения безопасности и экологических условий. В таком случае необходимо провести соответствующие инженерные и экологические исследования и получить необходимые разрешительные документы.

Другими техническими проблемами могут быть наличие высоковольтных линий электропередачи, газопровода, трубопровода высокого давления, близость к водохранимым зонам и другим объектам, которые могут создавать риск для здоровья и безопасности людей. В таких случаях необходимо учитывать требования закона об охране окружающей среды и получить все необходимые разрешительные документы.

2. Экологические и Экономические проблемы

Наиболее значимой проблемой изменение вида разрешенного использования земельного участка связана с экологией. Многие экологические проблемы связаны с изменением вида разрешенного использования земельного участка. Например, вырубка леса под застройку, активная застройка побережья, забор водоемов для коммерческих нужд.

Такое изменение вида использования земель может приводить к серьезным последствиям для экосистемы региона. Нарушается баланс природных процессов, нарушаются жизненные условия многих видов животных и растений, а также повышается риск возникновения аварийных ситуаций, связанных с природными катаклизмами.

Важно, чтобы изменение вида использования земель происходило с учетом экологических последствий. Для этого в процесс принятия решения должны быть вовлечены эксперты в области экологии и биоразнообразия. Также необходимо обеспечивать контроль за выполнением эколо-

гических требований при осуществлении строительных и других работ на земельном участке.

Таким образом, изменение вида разрешенного использования земельного участка должно осуществляться с учетом экологических последствий и с соблюдением требований к охране окружающей среды.

В свою очередь, экономические проблемы, связанные с изменением вида разрешенного использования земельных участков, могут включать в себя:

1. Повышение цен на землю. Если в районе находилась земля, которая могла использоваться только для определенных целей, то изменение правил разрешенного использования может привести к повышению цен на землю, так как она может быть использована для более прибыльных целей.

2. Ограничение доступности земли. Изменение правил использования земли может привести к тому, что земельные участки, которые ранее были доступны для людей, станут недоступными. Например, если земля использовалась для общественных нужд, то ее изменение может привести к ограничению доступа к этой земле.

3. Потеря прибыли. Если был запрещен вид использования земли, который был более прибыльным, то собственники земельных участков могут потерять часть прибыли или столкнуться с нехваткой дохода.

4. Снижение стоимости недвижимости. Если использование земли изменяется таким образом, что это влияет на целостность и качество строений на земле (например, если земля была назначена для защиты окружающей среды), то стоимость недвижимости может снизиться.

5. Негативное влияние на окружающую среду. Изменение правил использования земли может привести к негативным последствиям для окружающей среды, так как земля может быть использована для более загрязняющих ее целей.

3. Социальные проблемы

Одной из социальных проблем, связанных с изменением разрешенного использования земли, является потеря общественных и культурных ценностей. Это происходит, когда исторические и культурные

места или природные ресурсы приходят под угрозу разрушения в связи с новым использованием земли.

Еще одной проблемой является ухудшение экологической ситуации. Нежелательные последствия изменения разрешенного использования земли могут привести к загрязнению окружающей среды или разрушению экосистем. Например, глубокий землепользование может привести к деградации почвы, что могло бы повлечь за собой серьезные проблемы для сельскохозяйственного производства.

Также изменение разрешенного использования земли может повлиять на социально-экономическую ситуацию в регионе. Новые виды использования могут привести к росту экономики, но одновременно могут возникнуть новые социальные проблемы. Например, рост цен на недвижимость может исключить бедных жителей из прежней территории. Также может возникнуть спекуляция в недвижимости, которая может повлечь за собой рост цен и отчуждение территории от местного населения.

Все эти проблемы показывают, что необходимо тщательно исследовать и оценивать последствия изменения разрешенного использования земли, чтобы понимать, как это повлияет на качество жизни людей и на окружающую среду. Это поможет более эффективно решать возникающие социальные проблемы и сохранять культурные и природные ценности.

Вывод. Резюмируя всё вышеизложенное, хотелось бы отметить, что, все указанные проблемы взаимосвязаны, и во многом это связано с тем, что институт изменения вида разрешенного использования земельного участка не имеет достаточного для развития судебной практики. И несмотря на это, институт изменения вида разрешенного использования земельного участка по-прежнему является достаточно сложным и динамично развивающимся правовым институтом.

Полученный опыт при увеличении судебной практики по делам изменения вида разрешенного пользования земельного участка, мог бы стать трамплином для законодателя в этой сфере.

Библиографический список

1. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 06.02.2023). – [Электронный ресурс]. – Режим доступа: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_33773/368cb949273de5fecbcf2586fbf84ef05bd1a781/
2. «Градостроительный кодекс Российской Федерации» от 29.12.2004 N 190-ФЗ. – [Электронный ресурс]. – Режим доступа: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51040/c1c2bfc679fb74ed4c4da6be176c8d5a7da42c49/
3. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/72002294/>.
4. Порядок изменения разрешенного использования земельного участка. – [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://www.kurgan-city.ru/city/gradstroy/poryadok-izmeneniya-razreshennogo-ispolzovaniya-zemelnogo-uchastka/>.
5. Владимиров И.А., Бикмухаметова Э.Р. Проблемы изменения вида разрешенного использования земельных участков // Международный журнал гуманитарных и естественных наук. – 2019. – №5-2.

PROBLEMS OF CHANGING THE TYPE OF PERMITTED USE OF A LAND PLOT

A.V. Ganeeva, *Student*

Supervisor: *I.A. Vladimirov, Candidate of Legal Sciences, Associate Professor*

Ufa University of Science and Technology

(Russia, Ufa)

Abstract. *The aim of this research is to identify the main issues that arise when changing the permitted use of a land plot. The study identifies five key spheres of human activity that are related to the emergence of problems in the context of changing the permitted use of a land plot. The article examines the following areas: economics, ecology, social development, cultural values, and legal practice. Great attention is paid to the problems related to the preservation of cultural and natural values, deterioration of the ecological situation, and socio-economic consequences of changing the permitted use of land. Based on the analysis of these issues, the authors conclude that it is necessary to carefully study and assess the consequences of changing the permitted use of land in order to take more effective measures to address emerging social problems and preserve cultural and natural values.*

Keywords: *land plot, permitted use, land Code, problems of changing the type of permitted use.*