**ЗАКЛЮЧЕНИЕ № 47 - ИЗ**

**по результатам заседания комиссии**

**по подготовке проекта правил землепользования**

**и застройки городских и сельских поселений**

**Туапсинского района**

г. Туапсе 28 июля 2021 г.

Настоящее заключение подготовлено комиссией по подготовке проекта правил землепользования и застройки городских и сельских поселений Туапсинского района (далее – Комиссия) по вопросам об изменении вида разрешенного использования земельного участка, об установлении соответствия между разрешенным использованием земельного участка и видом разрешенного использования земельного участка, согласно классификатору видов разрешенного использования земельных участков, утвержденному приказом Росреестра от 10 ноября 2020 г. № П/0412 (далее – Классификатор).

По результатам рассмотрения заявлений об изменении вида разрешенного использования земельного участка, об установлении соответствия между разрешенным использованием земельного участка и видом разрешенного использования земельного участка, согласно Классификатору, руководствуясь Градостроительным кодексом РФ, Земельным кодексом РФ, местными нормативами градостроительного проектирования, правилами землепользования и застройки городских и сельских поселений Туапсинского района, на основании протокола по результатам заседания Комиссии от 28 июля 2021 г. № 47-ИЗ, подготовлено настоящее заключение.

**1.** Заявление Сковородникова С.В. об установлении соответствия между разрешенным использованием земельного участка с кадастровым номером 23:33:0108003:48, площадью 1519 кв.м. расположенного по адресу: Краснодарский край, Туапсинский район, п. Тюменский, квартал жилой застройки «Прибой», уч. 9 - «Строительство и эксплуатация гостиницы на 30 мест» и видом разрешенного использования земельного участка, согласно Классификатору - «Гостиничное обслуживание».

Решение Комиссии: рекомендовать главе муниципального образования Туапсинский район принять решение установить соответствие между разрешенным использованием земельного участка и видом разрешенного использования земельного участка, согласно Классификатору - «Гостиничное обслуживание».

**2.** Заявление Сковородникова С.В. об установлении соответствия между разрешенным использованием земельного участка с кадастровым номером 23:33:0108003:47, площадью 1865 кв.м. расположенного по адресу: Краснодарский край, Туапсинский район, п. Тюменский, квартал жилой застройки «Прибой», уч. 10 - «Строительство и эксплуатация гостиницы на 30 мест» и видом разрешенного использования земельного участка, согласно Классификатору - «Гостиничное обслуживание».

Решение Комиссии: рекомендовать главе муниципального образования Туапсинский район принять решение установить соответствие между разрешенным использованием земельного участка и видом разрешенного использования земельного участка, согласно Классификатору - «Гостиничное обслуживание».

**3.** Заявление Мумжиян Р.В. об установлении соответствия между разрешенным использованием земельного участка с кадастровым номером 23:33:1401002:120, площадью 300 кв.м. расположенного по адресу: Краснодарский край, Туапсинский район, с. Кроянское, ул. Камо, 20 - «Для выращивания огородных культур» и видом разрешенного использования земельного участка, согласно Классификатору - «Ведение огородничества».

Решение Комиссии: рекомендовать главе муниципального образования Туапсинский район принять решение установить соответствие между разрешенным использованием земельного участка и видом разрешенного использования земельного участка, согласно Классификатору - «Ведение огородничества».

**4.** Заявление Тупихи Н.А. об установлении соответствия между разрешенным использованием земельного участка с кадастровым номером 23:33:0204005:126, площадью 800 кв.м. расположенного по адресу: Краснодарский край, Туапсинский район, с. Шепси, ул. Лесная, уч. 4 в - «Для строительства пансионата отдыха «Шепси» и детского сада» и видом разрешенного использования земельного участка, согласно Классификатору - «Гостиничное обслуживание».

Решение Комиссии: рекомендовать главе муниципального образования Туапсинский район принять решение установить соответствие между разрешенным использованием земельного участка и видом разрешенного использования земельного участка, согласно Классификатору - «Гостиничное обслуживание».

**5.** Заявление Шипова А.М. об установлении соответствия между разрешенным использованием земельного участка с кадастровым номером 23:33:0805002:1297, площадью 200 кв.м. расположенного по адресу: Краснодарский край, Туапсинский район, с. Ольгинка, ул. Заречная, в районе уч. 8/2 - «Для размещения объектов розничной торговли» и видом разрешенного использования земельного участка, согласно Классификатору - «Магазины».

Решение Комиссии: рекомендовать главе муниципального образования Туапсинский район принять решение установить соответствие между разрешенным использованием земельного участка и видом разрешенного использования земельного участка, согласно Классификатору - «Магазины».

**6.** Заявление АО «НК «Роснефть» Кубаньнефтепродукт» об установлении соответствия между разрешенным использованием земельного участка с кадастровым номером 23:33:0606007:8, площадью 4605 кв.м. расположенного по адресу: Краснодарский край, Туапсинский район, пгт. Джубга, справа от а/д Джубга-Сочи, 3+920 км - «Строительство АЗС №167» и видом разрешенного использования земельного участка, согласно Классификатору - «Объекты дорожного сервиса».

Решение Комиссии: рекомендовать главе муниципального образования Туапсинский район принять решение установить соответствие между разрешенным использованием земельного участка и видом разрешенного использования земельного участка, согласно Классификатору - «Объекты дорожного сервиса».

**7.** Заявление ООО «Заря» об изменении вида разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 23:33:0901000:491, площадью 9670 кв.м. расположенного по адресу: Краснодарский край, Туапсинский район, аул Агуй-Шапсуг, ул. Центральная, 16 А - «Для ведения сельскохозяйственного производства» на вид разрешенного использования земельного участка - «Строительная промышленность».

Решение Комиссии: рекомендовать главе муниципального образования Туапсинский район принять решение отказать в изменении вида разрешенного использования земельного участка - «Строительная промышленность», в связи с тем что, на данном земельном участке есть признаки самовольного строительства и согласно градостроительному регламенту правил землепользования и застройки Небугского сельского поселения Туапсинского района испрашиваемый вид разрешенного использования для территориальной зоны Сх2 «Зона, занятая объектами сельскохозяйственного назначения» отсутствует.

**8.** Заявление Леухиной Е.Б. об изменении вида разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 23:33:1108002:19, площадью 7000 кв.м. расположенного по адресу: Краснодарский край, Туапсинский район, справа от подъездной автодороги на х. Терзиян, урочище «Луговое», уч. 1 - «Личное подсобное хозяйство» на вид разрешенного использования земельного участка - «Отдых (рекреация)».

Решение Комиссии: рекомендовать главе муниципального образования Туапсинский район принять решение отказать в изменении вида разрешенного использования земельного участка - «Отдых (рекреация)». Так как в соответствии со статьями 12, 130 Конституции Российской Федерации, Федеральным законом от 06 октября 2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» местное самоуправление в пределах своих полномочий самостоятельно обеспечивает самостоятельное решение населением вопросов местного значения, владение, пользование и распоряжение муниципальной собственностью. При этом, согласно статье 6 Закона Краснодарского края от 05 ноября 2002 г. 532-КЗ «Об основах регулирования земельных отношений в Краснодарской крае» органы местного самоуправления в Краснодарском крае наделена полномочиями по установлению или изменению видов разрешенного использования земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, действие градостроительных регламентов на которые не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются. Основные принципы земельного законодательства закреплены в статье 1 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - ЗК РФ), одним из которых является принцип деления земель по целевому назначению на категории, согласно которому правовой режим земель определяется исходя их принадлежности к определенной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий и требованиями законодательства. Градостроительный кодекс Российской Федерации (далее - ГРК РФ) определяет градостроительное зонирование как зонирование территорий муниципальных образований в целях определения территориальных зон и установление градостроительных регламентов, которые включаются в правила землепользования и застройки и определяют правовой режим земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства. В данных регламентах указываются виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах соответствующей территориальной зоны.

Частью 4 статьи 37 ГРК РФ установлено, что основные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства правообладателями земельных участков объектов капитального строительства, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласования.

Согласно пункту 1 статьи 30 ЗК РФ, в редакции, действовавшей до 01.03.2015, предоставление земельных участков для строительства из земель, находящихся в государственной собственности, осуществлялось с проведением работ по их формированию с предварительным согласованием либо без предварительного согласования места размещения объектов (на торгах).

Предоставление земельных участков, по общему правилу, осуществлялось без предварительного согласования места размещения объекта, на аукционе. Так, в случае предоставления земельных участков с предварительным согласованием места размещения объекта торги не проводились, т.е. участок предоставлялся на максимально выгодных для застройщика условиях. В случае если лицо, которому был предоставлен земельный участок для строительства с предварительным согласованием места размещения объекта, приобретало этот земельный участок для дальнейшего его использования в иных целях, в соответствии с которыми было предусмотрено проведение торгов, то такая сделка является притворной, а в соответствии со статьей 170 Гражданскогокодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) притворная сделка признается ничтожной.

Целью проведения торгов является привлечение всех заинтересованных лиц (конкурентов) и обеспечение им равных возможностей на приобретение земельного участка, а также органом получение органом максимальной цены за объект торгов.

Изменение вида разрешенного использования земельного участка, предоставленного арендатору путем проведения аукциона, также является не допустимым, так как цель использования земельного участка могла существенно повлиять на количество участников и результаты аукциона в том числе на размер арендной платы за земельный участок.

В настоящее время данный принцип закреплен в пункте 8 статьи 448 ГК РФ в соответствии с которым условия договора, заключенного по результатам торгов в случае, когда его заключение допускается только путем проведения торгов, могут быть изменены сторонами, если это изменение не влияет на условия договора, имевшие существенное значение для определения цены на торгах, а также в иных случаях, установленных законом. Кроме того, согласно пункту 17 статьи 39.8 ЗК РФ внесение изменений в заключенный по результатам аукциона или в случае признания аукциона несостоявшимся с лицами, указанными в пункте 13, 14 или 20 статьи 39.12 данного Кодекса, договор аренды зем участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, в части изменения видов разрешенного использования такого земельного участка не допускается. Также отметим, что в соответствии с пунктом 1 статьи 432 ГК РФ предмет договора является существенным условием договора. Согласно требованиям статей 450, 452 ГК РФ внесение изменений в договор, в том числе относительно его предмета, может осуществляться путем заключения сторонами соответствующего соглашения.

Поскольку изменение вида разрешенного использования земельного участка влечет изменение характеристик земельного участка, выступающего предметом договора аренды, такое изменение договора возможно только по взаимному согласию сторон договора. При этом, заключение такого соглашения приведет к нарушению вышеприведенных норм законодательства.

**9.** Заявление Хачатрян А.Г. об изменении вида разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 23:33:0201001:1, площадью 1000 кв.м. расположенного по адресу: Краснодарский край, Туапсинский район, п/о «Весна», 1 б - «Индивидуальные жилые дома с приусадебными земельными участками, имеющими разрешенное использование - для индивидуального жилищного строительства» путем дополнения видов разрешенного использования земельного участка - «Гостиничное обслуживание, Магазины, Предпринимательство».

Решение Комиссии: рекомендовать главе муниципального образования Туапсинский район принять решение отказать в изменении вида разрешенного использования земельного участка путем добавления видов разрешенного использования - «Гостиничное обслуживание, Магазины, Предпринимательство». Так как в соответствии со статьями 12, 130 Конституции Российской Федерации, Федеральным законом от 06 октября 2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» местное самоуправление в пределах своих полномочий самостоятельно обеспечивает самостоятельное решение населением вопросов местного значения, владение, пользование и распоряжение муниципальной собственностью. При этом, согласно статье 6 Закона Краснодарского края от 05 ноября 2002 г. 532-КЗ «Об основах регулирования земельных отношений в Краснодарской крае» органы местного самоуправления в Краснодарском крае наделена полномочиями по установлению или изменению видов разрешенного использования земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, действие градостроительных регламентов на которые не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются. Основные принципы земельного законодательства закреплены в статье 1 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - ЗК РФ), одним из которых является принцип деления земель по целевому назначению на категории, согласно которому правовой режим земель определяется исходя их принадлежности к определенной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий и требованиями законодательства. Градостроительный кодекс Российской Федерации (далее - ГРК РФ) определяет градостроительное зонирование как зонирование территорий муниципальных образований в целях определения территориальных зон и установление градостроительных регламентов, которые включаются в правила землепользования и застройки и определяют правовой режим земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства. В данных регламентах указываются виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах соответствующей территориальной зоны.

Частью 4 статьи 37 ГРК РФ установлено, что основные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства правообладателями земельных участков объектов капитального строительства, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласования.

Согласно пункту 1 статьи 30 ЗК РФ, в редакции, действовавшей до 01 марта 2015 г., предоставление земельных участков для строительства из земель, находящихся в государственной собственности, осуществлялось с проведением работ по их формированию с предварительным согласованием либо без предварительного согласования места размещения объектов (на торгах).

Предоставление земельных участков, по общему правилу, осуществлялось без предварительного согласования места размещения объекта, на аукционе. Так, в случае предоставления земельных участков с предварительным согласованием места размещения объекта торги не проводились, то есть участок предоставлялся на максимально выгодных для застройщика условиях. В случае если лицо, которому был предоставлен земельный участок для строительства с предварительным согласованием места размещения объекта, приобретало этот земельный участок для дальнейшего его использования в иных целях, в соответствии с которыми было предусмотрено проведение торгов, то такая сделка является притворной, а в соответствии со статьей 170 Гражданскогокодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) притворная сделка признается ничтожной.

Целью проведения торгов является привлечение всех заинтересованных лиц (конкурентов) и обеспечение им равных возможностей на приобретение земельного участка, а также органом получение органом максимальной цены за объект торгов.

Изменение вида разрешенного использования земельного участка, предоставленного арендатору путем проведения аукциона, также является не допустимым, так как цель использования земельного участка могла существенно повлиять на количество участников и результаты аукциона в том числе на размер арендной платы за земельный участок.

В настоящее время данный принцип закреплен в пункте 8 статьи 448 ГК РФ в соответствии с которым условия договора, заключенного по результатам торгов в случае, когда его заключение допускается только путем проведения торгов, могут быть изменены сторонами, если это изменение не влияет на условия договора, имевшие существенное значение для определения цены на торгах, а также в иных случаях, установленных законом. Кроме того, согласно пункту 17 статьи 39.8 ЗК РФ внесение изменений в заключенный по результатам аукциона или в случае признания аукциона несостоявшимся с лицами, указанными в пункте 13, 14 или 20 статьи 39.12 данного Кодекса, договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, в части изменения видов разрешенного использования такого земельного участка не допускается. Также отметим, что в соответствии с пунктом 1 статьи 432 ГК РФ предмет договора является существенным условием договора. Согласно требованиям статей 450, 452 ГК РФ внесение изменений в договор, в том числе относительно его предмета, может осуществляться путем заключения сторонами соответствующего соглашения.

Поскольку изменение вида разрешенного использования земельного участка влечет изменение характеристик земельного участка, выступающего предметом договора аренды, такое изменение договора возможно только по взаимному согласию сторон договора. При этом, заключение такого соглашения приведет к нарушению вышеприведенных норм законодательства.

Направить настоящее заключение главе муниципального образования Туапсинский район для принятия решений.

Заседание Комиссии состоялось 28 июля 2021 г. в 16 час. 30 мин., в кабинете 32 администрации муниципального образования Туапсинский район, по адресу: Краснодарский край, г. Туапсе, ул. Свободы, 3.

В обсуждении принимали участие представители администрации муниципального образования Туапсинский район.

Заседание Комиссии проведено в соответствии с нормативными правовыми актами. В ходе заседания на все поступившие вопросы даны мотивированные ответы и пояснения, составлен протокол заседания Комиссии от 28 июля 2021 г. № 47-ИЗ.

Председатель комиссии: А.В. Уйданов

Секретарь комиссии: Л.Е. Кириченко