

14. Вопрос: на основании каких документов определяется конкретный вид разрешённого использования формируемого на торги земельного участка, находящегося в государственной собственности? (вопрос задан специалистами Комитета архитектуры Администрации Ленинградской области)

Ответ: в части 4 ст. 37 ГрК РФ записано: «Основные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства правообладателями земельных участков и 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».

Когда идёт речь о торгах, то это означает, что земельный участок, находящийся в государственной собственности, предоставляется частным лицам. На торгах земельный участок не предоставляется органам государственной власти, органам местного самоуправления, государственным и муниципальным учреждениям, государственным и муниципальным унитарным предприятиям, на которых не распространяется право выбора видов разрешенного использования недвижимости. Такое право распространяется на частных лиц, которые участвуют в торгах.

Значит, вопрос «на основании каких документов определяется конкретный вид использования формируемого на торги земельного участка, находящегося в государственной собственности, отнесенного к зоне (ПЗЗ) с 20-ю основными видами разрешенного использования» сформулирован некорректно: применительно к формируемому на торги земельному участку виды разрешенного использования определены ПЗЗ. Если ПЗЗ как нормативный правовой акт определил 20 видов разрешённого использования, то победитель торгов вправе выбрать вид разрешённого использования в соответствии с этим актом. Если органы власти до начала проведения торгов хотят установить один из 20 видов, то такое действие должно квалифицироваться как противоречие нормативному правовому акту, который сама власть и утвердила. То есть, имело бы место

«противоречие самому себе». Иными словами, в данном случае такие действия могут расцениваться как противоречащие законодательству.

На основании изложенного в документах, подготовленных для торгов, должна содержаться ссылка на градостроительный регламент ПЗЗ, определивший 20 основных видов разрешенного использования недвижимости.