

*Даниленко Е.П., доц.  
Белгородский государственный технологический университет им. В.Г. Шухова  
Ермилова А.А., студент,  
Жильцов В.В., студент*

*Белгородский государственный национальный исследовательский университет*

## К ВОПРОСУ УСТАНОВЛЕНИЯ ВИДОВ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ПРИ ИХ ФОРМИРОВАНИИ ИЗ МУНИЦИПАЛЬНЫХ ЗЕМЕЛЬ

danilenko\_ep@mail.ru

*В статье проведен анализ соответствия групп видов разрешенного использования земельных участков, установленных приказом Министерством экономического развития РФ от 01.09.2014 №540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» видам использования земель, установленных Земельным кодексом РФ для земель различных категорий. Особое внимание уделено разрешённым видам использования земельных участков населённых пунктов и их соответствию Градостроительному Кодексу РФ.*

**Ключевые слова:** *земельный участок, земельное законодательство, использование земель, вид разрешенного использования, градостроительное зонирование.*

**Введение.** Ежегодно всеми муниципальными образованиями Российской Федерации из муниципальных земель формируются земельные участки для дальнейшего их предоставления различным юридическим и физическим лицам. При этом в документах о предоставлении земельного участка муниципалитетами, в соответствии с Земельным Кодексом Российской Федерации, указывается цель предоставления, то есть использование земельного участка для тех или иных видов хозяйственной деятельности.

Цель предоставления земельного участка в Российском законодательстве определяется как «Вид разрешённого использования». Вид разрешённого использования является неотъемлемой характеристикой земельных участков и в обязательном порядке указывается в документах Государственного кадастра недвижимости и документах, удостоверяющих право граждан и юридических лиц на земельные участки.

Виды разрешенного использования земель всех категорий регулируются Земельным Кодексом Российской Федерации [1] (далее - ЗК РФ). Однако 1 сентября 2014 года Министерством экономического развития Российской Федерации был издан приказ №540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» [2] (далее - Приказ). Определено, что виды разрешенного использования земельных участков, устанавливаемые Классификатором видов разрешенного использования земельных участков (далее - Классификатор ВРИЗУ), вступают в силу по истечении 90 дней после дня его официального опубликования. Приказ (в редакции с изменениями от 30.09.2015) вступил в силу 03.11.2015 года.

В Классификаторе ВРИЗУ указаны наименование, описание и код вида разрешенного использования. Виды разрешенного использования в классификаторе разделены на 12 условных групп, которые обозначены соответствующими кодами (числовыми обозначениями).

**Основная часть.** Нами проведены исследования соответствия групп видов разрешенного использования Классификатора ВРИЗУ видам использования земель, установленных ЗК РФ для земель различных категорий.

В результате исследования установлено, Классификатор ВРИЗУ частично противоречит ЗК РФ, а для земель населённых пунктов - и Градостроительному Кодексу РФ [3].

Приведём результаты нашего исследования.

1. Земли сельскохозяйственного назначения.

ЗК РФ гласит, что земли сельскохозяйственного назначения могут использоваться для ведения сельскохозяйственной деятельности, научно-исследовательских, учебных и иных связанных с сельскохозяйственным производством целей. В табл. 1 приведены соотношения видов использования данных категорий земель согласно земельному кодексу и Классификатору ВРИЗУ.

Таким образом, в Классификаторе ВРИЗУ для земель сельскохозяйственного назначения, предназначенных для создания защитных лесных насаждений нет аналогичного установленного вида использования.

2. Земли населенных пунктов.

Виды разрешённого использования земельных участков установлены и Земельным, и Градостроительным Кодексами РФ. При этом градостроительное зонирование территории насе-

лётных пунктов на функциональные зоны прослеживается в Кодексах достаточно детально.

Согласно ст. 85 Земельного Кодекса РФ, в состав земель населенных пунктов могут входить земельные участки, отнесенные в соответствии с градостроительными регламентами к следующим территориальным зонам:

- 1) жилым;
- 2) общественно-деловым;

- 3) производственным;
- 4) инженерных и транспортных инфраструктур;
- 5) рекреационным;
- 6) сельскохозяйственного использования;
- 7) специального назначения;
- 8) военных объектов;
- 9) иным территориальным зонам.

Таблица 1

### Земли сельскохозяйственного назначения

Категория земель и виды использования по Земельному Кодексу РФ	Вид использования, код по Классификатору ВРИЗУ
Земли сельскохозяйственного назначения	1.0 сельскохозяйственное использование (1.01-118)
- для ведения сельского хозяйства;	1.1 растениеводство (1,1-1,6) 1.7 животноводство (1.7-1.11) 1.12 пчеловодство 1.15 хранение и переработка с/х продукции 1.16 ведение личного подсобного хозяйства 1.17 питомники
- создание защитных лесных насаждений;	нет установленного вида использования
- научно-исследовательских, учебных и иных целей;	1.14 научное обеспечение сельского хозяйства
- для аквакультуры (рыбоводства);	1.13 рыбоводство
- иные связанные с сельскохозяйственным производством цели;	13.1 для ведения огородничества 13.2 для ведения садоводства 13.3 ведение дачного хозяйства

В полном соответствии с Земельным Кодексом РФ, статьёй 35 Градостроительного Кодекса РФ установлено, что в результате градостроительного зонирования могут определяться жилые, общественно-деловые, производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур, зоны сельскохозяйственного использования, зоны рекреационного назначения, зоны особо охраняемых территорий, зоны специального назначения, зоны размещения во-

енных объектов и иные виды территориальных зон.

Для каждой функциональной зоны Кодексами устанавливаются виды использования земель.

В табл. 2 приведены соотношения видов использования данной категории земель согласно Земельному и Градостроительному кодексам и классификатору ВРИЗУ.

Таблица 2

### Виды использования земельных участков на землях населенных пунктов

№ п/п	Земельный кодекс РФ	Градостроительный кодекс РФ	Классификатор ВРИЗУ (код и вид использования земельных участков)
1.	Жилая зона, в том числе:	Жилая зона, в том числе:	2.0 Жилая застройка (2.1-2.7.1), в том числе:
	- индивидуальная жилая застройка	- зоны застройки индивидуальными жилыми домами	2.1. Для индивидуального жилищного строительства 2.2. Для ведения личного подсобного хозяйства (размещение жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры - дома, пригодные для постоянного проживания и высотой не выше трех надземных этажей); 2.3. Блокированная жилая застройка
	- малоэтажная смешанная жилая застройка	- зоны застройки малоэтажными жилыми домами	2.1.1. Малоэтажная многоквартирная жилая застройка
	- среднеэтажная смешанная жилая застройка,	- зоны застройки среднеэтажными жилыми домами	2.5. Среднеэтажная жилая застройка
	- многоэтажная жилая застройка	- зоны застройки многоэтажными жилыми домами	2.6. Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)

	- иные виды застройки согласно градостроительным регламентам	- зоны жилой застройки иных видов	2.4. Передвижное жилье (размещение сооружений, пригодных к использованию в качестве жилья (палаточные городки, кемпинги, жилые вагончики, жилые прицепы) с возможностью подключения названных сооружений к инженерным сетям, находящимся на земельном участке или на земельных участках, имеющих инженерные сооружения, предназначенных для общего пользования)
	- культурно-бытового и общественного назначения	- размещение отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектов социального и коммунально-бытового назначения, объектов здравоохранения, объектов дошкольного, начального общего и среднего общего образования, культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта, гаражей, объектов, связанных с проживанием граждан	2.7. Обслуживание жилой застройки 2.7.1. Объекты гаражного назначения 3.1. Коммунальное обслуживание 3.3. Бытовое обслуживание 3.6. Культурное развитие 3.7. Религиозное использование
2.	- общественно-деловая зона, в том числе:	- общественно-деловая зона, в том числе:	3.0. Общественное использование объектов капитального строительства (3.1-3.10.2), в том числе:
	- застройка административными зданиями	- зоны делового, общественного и коммерческого назначения	4.0 предпринимательство (4.1-4.10)
		- зоны обслуживания объектов, необходимых для осуществления производственной и предпринимательской деятельности	4.0 предпринимательство (4.1-4.10)
	- объектами образовательного, культурно-бытового, социального назначения	- зоны размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения	3.3. Бытовое обслуживание 3.6. Культурное развитие
	- застройка иными пред-назначенными для общественного использования объектами	- общественно-деловые зоны иных видов	3.7. Религиозное использование
3.	- производственная зона, в том числе:	- производственная зона, в том числе:	6.0 производственная деятельность (6.1-6.10), в том числе:
	- застройка промышленными объектами	- производственные зоны	6.0 производственная деятельность (6.1-6.10)
	- коммунально-складские объекты	- коммунальные зоны	3.2 социальное обслуживание
	- зона инженерной и транспортной инфраструктуры:	- иные виды производственной, инженерной и транспортной инфраструктур	7.0 транспорт
	- железнодорожные объекты		7.1 железнодорожный транспорт
	- автомобильные		7.2 автомобильный транспорт
	- речные объекты		7.3 водный транспорт
	- морские		7.4 воздушный транспорт
	- воздушные		7.5 трубопроводный транспорт
	- трубопроводный транспорт		6.8 связь
- связи	нет установленного вида использования		
- инженерная инфраструктура;			
4.	рекреационная зона, в том числе:	рекреационная зона, в том числе:	9.1 Охрана природных территорий, в том числе:

	- городские леса	- городские леса	
	- скверы	- скверы	
	- парки	- парки	
	- озера	- озера	11.0 водные объекты
	- водохранилища	- водохранилища	11.3 гидротехнические сооружения
	- отдых	-отдых	5.0 отдых (рекреация)
	- туризм	-туризм	5.1 природно-познавательный туризм
5.	- зона специального назначения, в том числе:	- зона специального назначения, в том числе:	12.2 специальная деятельность, в том числе:
	- земельные участки, занятые кладбищами, крематориями, скотомогильниками, объектами размещения отходов потребления и иными объектами	- земельные участки, занятые кладбищами, крематориями, скотомогильниками, объектами размещения отходов потребления и иными объектами	12.2 специальная деятельность
			12.1 ритуальная деятельность
6.	- зона сельскохозяйственного использования, в том числе:	- зона сельскохозяйственного использования, в том числе:	1.0 Сельскохозяйственное использование (1.0-1.18), в том числе:
	- земельные участки, занятые пашнями	- зоны сельскохозяйственных угодий	1.0 Сельскохозяйственное использование 1.1 растениеводство (1.2-1.6) 1.8 скотоводство 1.12 пчеловодство
	- земельные участки, занятые многолетними насаждениями		
	- здания и сооружения сельскохозяйственного назначения	- зоны, занятые объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенные для ведения сельского хозяйства, дачного хозяйства, садоводства, личного подсобного хозяйства, развития объектов сельскохозяйственного назначения.	1.0 сельскохозяйственное использование (1.0-1.18), в том числе:
			13.1 ведение огородничества
			13.2 ведение садоводства
			13.3 ведение дачного хозяйства
7.	-земельные участки в составе зон инженерной и транспортной инфраструктур, в том числе:	-производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур, в том числе:	7.0 транспорт (7.1-7.5), в том числе:
	- земельные участки, предназначены для застройки объектами железнодорожного транспорта	- зоны предназначены для размещения железнодорожного транспорта	7.1 железнодорожный транспорт
	- земельные участки, предназначены для застройки объектами автомобильного транспорта	- зоны предназначены для размещения автомобильного транспорта	7.2 автомобильный транспорт
	- земельные участки, предназначены для застройки объектами речного транспорта	- зоны предназначены для размещения речного транспорта	7.3 Водный транспорт
	- земельные участки, предназначены для застройки объектами морского транспорта	- зоны предназначены для размещения речного транспорта	
	- земельные участки, предназначены для застройки объектами воздушного и трубопроводного транспорта	- зоны предназначены для размещения воздушного и трубопроводного транспорта	7.4 воздушный транспорт 7.5 трубопроводный транспорт

	- земельные участки, предназначены для застройки объектами связи	- зоны предназначены для размещения связи транспорта	6.8 связь
	- земельные участки, предназначены для застройки объектами инженерной инфраструктуры	- зоны предназначены для размещения инженерной инфраструктуры	-
	- земельные участки, предназначены для застройки объектами иного назначения	- зоны предназначены для установления санитарно-защитных зон	-
8	- зоны военных объектов:	- зоны размещения военных объектов	8.0 обеспечение обороны и безопасности 8.1 обеспечение вооруженных сил
9	- иные территориальные зоны	- иные виды территориальных зон	12.3 запас

Вывод: для вида разрешенного использования «инженерная инфраструктура» в Классификаторе ВРИЗУ не установлен вид разрешенного использования.

3. Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения со-

гласно земельному кодексу делятся на земли промышленности, земли промышленности, земли энергетики, земли транспорта, земли связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны и безопасности. В табл. 3 приведены соотношения видов использования данных категорий земель согласно земельному кодексу и классификатору ВРИЗУ.

Таблица 3

#### Земли промышленности, энергетики, транспорта, и иного специального назначения

Категория земель и виды использования по Земельному Кодексу РФ	Вид использования, код по Классификатору ВРИЗУ
- земли промышленности	6.2 тяжелая промышленность 6.3 легкая промышленность 6.4 пищевая промышленность 6.5 нефтехимическая промышленность 6.6 строительная промышленность
- земли энергетики	6.7 энергетика
- земли транспорта	7.0 транспорт (7.1-7.5)
- земли связи, радиовещания, телевидения, информатики	6.8 связь
- земли для обеспечения космической деятельности	6.10 обеспечение космической деятельности
- земли обороны и безопасности	8.0 обеспечение обороны и безопасности 8.1 обеспечение вооруженных сил 8.2 Охрана Государственной границы РФ 8.3 Обеспечение внутреннего правопорядка
- земли иного специального назначения	8.4 Обеспечение деятельности по исполнению наказаний

Исходя из таблицы видно, что по данной категории земель не возникает вопросов касательно того, какой вид разрешенного использования согласно классификатору ВРИЗУ выбрать.

4. Земельный кодекс РФ разделяет земли особо охраняемых территорий и объектов на

особо охраняемые природные территории, земли природоохранного назначения, рекреационного назначения, историко-культурного назначения, а также особо ценные земли. В табл. 4 приведены соотношения видов использования данных категорий земель согласно земельному кодексу и классификатору ВРИЗУ.

Таблица 4

## Земли особо охраняемых территорий и объектов

Категория земель и виды использования по Земельному Кодексу РФ	Вид использования, код по Классификатору ВРИЗУ
- особо охраняемые природные территории	10.4 Резервные леса
- природоохранного назначения	9.1 охрана природных территорий
- рекреационного назначения	9.2 курортная деятельность
- историко-культурного назначения	9.3 историко-культурная деятельность
- особо ценные земли	9.0 Деятельность по особой охране и изучение природы

По данной категории земель не возникает вопросов касательно того, какой вид разрешенного использования согласно классификатору ВРИЗУ выбрать.

5. Земли лесного фонда, согласно Земельному кодексу РФ подразделяют на земли, по-

крытые лесной растительностью и не покрытые ею и земли, предназначенные для ведения лесного хозяйства и нелесные земли. В табл. 5 приведены соотношения видов использования данных категорий земель согласно Земельному кодексу РФ и классификатору ВРИЗУ.

Таблица 5

## Земли лесного фонда

Категория земель и виды использования по Земельному Кодексу РФ	Вид использования, код по Классификатору ВРИЗУ
- земли, покрытые лесной растительностью и не покрытые ею	10.4 резервные леса
- земли, предназначенные для ведения лесного хозяйства нелесные земли	10.1 заготовка древесины 10.2 лесные плантации 10.3 заготовка лесных ресурсов

По данной категории земель не возникает вопросов касательно того, какой вид разрешенного использования согласно классификатору ВРИЗУ выбрать.

6. К землям водного фонда, согласно Земельному кодексу относятся земли, покрытые поверхностными водами, сосредоточенными в

водных объектах и земли, занятые гидротехническими и иными сооружениями, расположенными на водных объектах. В табл. 6 приведены соотношения видов использования данных категорий земель согласно земельному кодексу и классификатору ВРИЗУ.

Таблица 6

## Земли водного фонда

Категория земель и виды использования по Земельному Кодексу РФ	Вид использования, код по Классификатору ВРИЗУ
- покрытые поверхностными водами, сосредоточенными в водных объектах;	11.0 водные объекты
- занятые гидротехническими и иными сооружениями, расположенными на водных объектах	11.3 гидротехнические сооружения

По данной категории земель не возникает вопросов о выборе вида разрешенного использования по Классификатору ВРИЗУ.

7. Земли запаса. К землям запаса относятся земли, находящиеся в государственной или муниципальной собственности и не предоставлен-

ные гражданам или юридическим лицам, за исключением земель фонда перераспределения земель. В табл. 7 приведены соотношения видов использования данных категорий земель согласно Земельному кодексу РФ и классификатору ВРИЗУ.

Таблица 7

## Земли запаса

Категория земель и виды использования по Земельному Кодексу РФ	Вид использования, код по Классификатору ВРИЗУ
Земли запаса	12.3 Запас

По категории земель «Земли запаса» в Классификаторе ВРИЗУ четко определен соответствующий вид использования.

**Выводы.** Исходя из проделанного анализа следует, что Классификатором ВРИЗУ учтены не все виды использования земельных участков,

предусмотренные Земельным Кодексом РФ, а на землях населённых пунктов - не все виды использования земельных участков, предусмотренные и Градостроительным Кодексом РФ.

Полагаем, что органы местного самоуправления правомочны предоставлять земельные участки с видами использования: для земель сельского хозяйства, предназначенных для создания защитных лесных насаждений; для вида разрешенного использования «инженерная инфраструктура», а так же для всей зоны сельскохозяйственного использования, отсутствующие в Классификаторе ВРИЗУ, при этом следует руководствоваться положениями Земельного Кодекса РФ, поскольку он обладает высшей юридической силой по отношению к Классификатору видов разрешенного использования земельных участков.

## БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Земельный кодекс Российской Федерации: федеральный закон от 25.10.2001 № 136-ФЗ [Электронный ресурс] : Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс» (дата обращения: 22.01.2016).

2. Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков: приказ Минэкономразвития России от 01.09.2014 № 540 [Электронный ресурс] : Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс» (дата обращения: 22.01.2016).

3. Градостроительный кодекс Российской Федерации: федеральный закон от 29.12.2004 № 190-ФЗ [Электронный ресурс] : Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс» (дата обращения: 22.01.2016).

4. Затолокина Н.М., Ширина Н.В. Организация инвестиционных проектов на городской территории путём вовлечения в оборот депрессивных площадок // Вестник Белгородского государственного технологического университета им. В.Г. Шухова. 2015. №3. С. 67–70.

---

### Danilenko E.P., Ermilova A.A., Zhilcov V.V.

*The article analyzes the matching groups of species permitted use of land, established by order of the Ministry of Economic Development of the Russian Federation of 01.09.2014 №540 «On approval of the Classifier of permitted use of land" types of land use, established by the Land Code of the Russian Federation for the different categories of land. Particular attention is paid to an allowed uses of land settlements and their relevance to the Town Planning Code of the Russian Federation.*

**Key words:** land plot, land legislation, land use, type of permitted use, town-planning zoning.

---

**Даниленко Елена Петровна**, доцент кафедры городского кадастра и инженерных изысканий.

Белгородский государственный технологический университет им. В.Г. Шухова.

Адрес: Россия, 308012, Белгород, ул. Костюкова, д. 46.

E-mail: danilenko\_ep@mail.ru

**Ермилова Александра Андреевна**, студент кафедры природопользования и земельного кадастра.

Белгородский государственный национальный исследовательский университет.

Адрес: Россия, 308012, Белгород, ул. Победы, д. 85.

E-mail: sasha.ermi@gmail.com

**Жильцов Василий Викторович**, студент кафедры природопользования и земельного кадастра.

Белгородский государственный национальный исследовательский университет.

Адрес: Россия, 308012, Белгород, ул. Победы, д. 85.

E-mail: vasily.zhiltsoff@yandex.ru