Дата поступления рукописи в редакцию: 15.08.2026 г.
Дата принятия рукописи в печать: 31.08.2026 г.
DOI: 10.24412/2782-3830-2026-8-150-153

ЧУБ Анна Олеговна,
Студент Юго-Западного государственного университета,
e-mail: annachub2004@icloud.com

ПЕТРОВ Николай Вячеславович,
кандидат исторических наук, старший преподаватель кафедры гражданского права Юго-Западного государственного университета; старший преподаватель кафедры конституционного и гражданского права Курской академии государственной и муниципальной службы,
e-mail: petrovkolya97@mail.ru

ВИД РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ КАК ЭЛЕМЕНТ ПРАВОВОГО РЕЖИМА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА И ЕГО ЗНАЧЕНИЕ ДЛЯ ПРАВООБЛАДАТЕЛЕЙ

Аннотация. *В статье рассматривается содержание категории «вид разрешенного использования земельного участка». Авторы предпринимают попытку охарактеризовать правовую природу данного элемента правового режима земельного участка в Российской Федерации, а также приходят к выводу, что именно он имеет наибольшее значение для правообладателей, так как конкретно дифференцирует возможные и допустимые действия на земельном участке, несоблюдение которых влечет за собой привлечение к юридической ответственности.*

Ключевые слова: *земельный участок, вид разрешенного использования, правообладатель, собственность, классификатор, правомочия.*

CHUB Anna Olegovna,
student at Southwestern State University

PETROV Nikolay Vyacheslavovich,
PhD in History, Senior Lecturer at the Department of Civil Law of Southwestern State University; Senior Lecturer at the Department of Constitutional and Civil Law of the Kursk Academy of State and Municipal Service

THE TYPE OF PERMITTED USE AS AN ELEMENT OF THE LEGAL REGIME OF A LAND PLOT AND ITS SIGNIFICANCE FOR COPYRIGHT HOLDERS

Annotation. *The article discusses the content of the category «type of permitted use of land». The authors attempt to characterize the legal nature of this element of the legal regime of a land plot in the Russian Federation, and also come to the conclusion that it is of the greatest importance to right holders, as it specifically differentiates possible and permissible actions on a land plot, non-compliance with which entails bringing to legal responsibility.*

Key words: *land plot, type of permitted use, copyright holder, ownership, classifier, powers.*

Введение

Развитие гражданского оборота во все времена невозможно без использования земельных участков, выступающих ценнейшим ресурсом. Земельные отношения в России всегда были «болевой точкой» правового регулирования, предмет оживлённых дискуссий и инструментом политического давления и продвижения. Говоря о современном этапе развития правовой системы Российской Федерации и земельных правоотно-

шений в них, следует указать, что опыт тридцати пяти лет постсоветского формирования и развития земельного фонда дал большие возможности землепользователям, но в то же время до конца не отказался от связи с советским прошлым.

К сожалению, само правовое регулирование земельных отношений носит сложный, порой слишком запутанный характер, а уровень правосознания граждан не позволяет в полной мере понимать правильный механизм выполнения требований, предъявляемых к землепользователям. Это влечет за собой многочисленные нарушения, до сих пор далеко не все субъекты гражданского оборота оформили свои земельные участки надлежащим образом. Это несет риски и для них как правообладателей и для системы органов публичной власти, которые не могут в полной мере осуществлять охранные, контрольные и мониторинговые мероприятия в отношении таких земельных участков.

Все вышесказанное свидетельствует о том, что для всех земельных участков с помощью земельного законодательства должен быть определен простой, понятный, но в то же время эффективный и позволяющий соблюдать принципы земельного законодательства правовой режим земельного участка.

Научная дискуссия и о правовой природе и элементах правового режима земельного участка на протяжении многих лет является достаточно оживленной. Авторы постоянно устанавливают тенденции регулирования режима земельных участков на современном этапе [1]; имеют место исследования монографического характера по данной проблематике [2]; отдельные исследования посвящены комплексному анализу правоприменительной практики по вопросам соблюдения видов разрешённого использования земельных участков [3]. Несмотря на все многообразие исследовательских подходов относительно уяснения сущности правового режима земельных участков, место и роль в нем вида разрешенного использования в нем не всегда находится в фокусе правоведов, которые сосредотачиваются на другом не менее важном компоненте – категория земельного участка.

В связи с этим, цель данной статьи представлена как формирование целостного представления о виде разрешенного использования земельного участка как элемента его правового режима, а также оценки его значения для правообладателей.

Основной задачей является анализ категории «вид разрешенного использования земельного участка» в научной литературе, в нормативно-правовых актах и его отражение в правоприменительной практике.

Результаты

Как отмечается в научной литературе, вид разрешенного использования представляет собой «одно из наиболее существенных понятий, регулируемых правилами землепользования и градостроительства» [4, с. 19].

Вид разрешенного использования не регулируется напрямую Земельным кодексом Российской Федерации, здесь большую роль играет Градостроительный кодекс, а также регулирование на уровне подзаконных актов и актов местного уровня. Определяющим для землепользователя конкретным земельным участком является применение градостроительных правил земельных участков, а также правила землепользования и застройки.

В пункте 1 статьи 14.4. Земельного кодекса Российской Федерации вид разрешенного использования определяется через возможно осуществляемый вид деятельности на земельном участке (на и под его поверхностью). И здесь законодатель хоть и предоставляет определенную свободу, но все же устанавливает ряд императивных требований:

вид разрешенного использования устанавливается в отношении земельных участков любой категории, обязательно должен быть основной и могут быть дополнительные;

основной вид разрешенного использования вносится в ЕГРН, сведения о дополнительных видах там не требуются, их перечень находится в классификаторе (писали о нем выше), который разрабатывается Росреестром.

При установлении значения вида разрешенного использования земельного участка необходимо обратить внимание на то, что в сравнении с категорией земельного участка этот элемент более «подвижный» в отношении изменений, но в то же время именно он позволяет установить объем правомочий правообладателей земельного участка.

Виды разрешенного использования выступают инструментом обеспечения баланса интересов публичного и частного характера, поскольку при определении ряда действий, которые возможно производить с земельным участком, отражается приоритет развития той или иной территории. Причем публичный интерес может быть вызван как первоочередным стремлением сохранить свойства земельного участка как природного ресурса, так и экономической выгодой.

Эта характеристика земельного участка позволяет также органам системы единой публичной власти соотносить, используется ли участок собственником или иным управомоченным лицом в соответствии с представленным объемом правомочий.

М.Е. Щебленков считает недостатком правового регулирования режима земельного участка достаточно общее и широкое определение вида разрешенного использования, поскольку имеет место правовая неопределенность [5, с. 96]. Д.Р. Соловьев придерживается сходной позиции и определяет, что определение вида разрешенного использования включает в себя:

правовую основу и рамочные градостроительные регламенты, и документы по территориальному зонировании;

указание на субъектов, которые могут быть правообладателями земельных участков с тем или иным видом разрешенного использования;

особенности самого земельного участка, предназначенного для определенного вида разрешенного использования;

цель, которая должна быть реализована в рамках определенного вида разрешенного использования земельного участка [6, с. 658].

Итак, вид разрешенного использования, в отличие от категории земельного участка, является более динамичным его элементом по ряду причин.

Здесь следует указать и на подзаконный характер регулирования перечня видов разрешенного использования в классификаторе, также необходимо обратить внимание и на то, что правила землепользования и застройки определяются на муниципальном уровне правового регулирования.

Думается, можно выделить следующие аспекты, связанные с видом разрешенного использования как элементом правового режима земельного участка. Так, для землепользователя важно соблюдать тот вид разрешенного использования, который закреплен за земельным участком, а также возможность изменения или дополнения вида разрешенного использования.

В Обзоре практики рассмотрения судами дел, связанных с изменением вида разрешенного использования земельного участка, утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации от 14 ноября 2018 г. обращается внимание на соотношение прав арендатора с возможность изменения вида разрешенного использования земельного участка [7].

Так, установлено, что арендатор не может менять вид разрешенного использования в отношении земельного участка, находящегося в государственной и муниципальной собственности. В качестве примера Верховный Суд Российской Федерации приводит дело, в котором общество с ограниченной ответственностью получило (ООО 2) в собственность от другого общества с ограниченной ответственностью (ООО 1) объект незавершённого строительства, был заключен договор с местной администрацией на тех же условиях, на которых проходили первоначальные торги с ООО 1, т.е. на строительство многоквартирного дома 4-5 этажности. При оспаривании отказа на изменение вида разрешённого использования на строительство дома 5-9 этажности, суды отказали ООО 2, а Верховный Суд Российской Федерации подтвердил правильность этих выводов, потому что обратная ситуация с изменением стала бы, по сути, подменой процедуры первоначальных торгов с ООО 1 [7].

В другой ситуации, приводимой Верховным Судом Российской Федерации, гражданин пытался подменить дополнительным видом разрешенного использования земельного участка (под открытую гостевую стоянку) основной вид - индивидуальные жилые дома, садоводство, огородничество, дачное строительство. В нарушение требований пункта 3 части 1 статьи 37 Градостроительного кодекса Российской Федерации о запрете изменения основного вида разрешенного использования вспомогательным, суды первой и апелляционной инстанции допустили подобное изменение, признав незаконными действия органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, тогда как кассационный суд обратил внимание на требования градостроительного законодательства и отсутствие доказательств по использованию земельного участка по основному виду разрешенного использования [7].

В целом, процедура установления вида разрешенного использования на сегодняшний день не имеет четкой правовой регламентации, не предусмотрена обязанность по его выбору. На это обращает внимание профессор Г.И. Землякова и подчеркивает, что в таком случае незаконно и необоснованно предъявлять требование по кадастровому учету в связи с выбором или изменением вида разрешенного использования, а тем более осуществлять привлечение к ответственности [8, с. 252].

Двойственность правовой природы рассматриваемого элемента земельного участка, по мнению С.С. Сергеева, заключается в том, что вид разрешенного использования – элемент градостроительного регулирования, позволяющий прогнозировать развитие муниципальных образований, а также его можно расценивать как условие, определяющее определенный объем прав землепользователей [4, с. 18]. В этом, считаем, и заключено значение этого элемента в правовом режиме земельного участка.

Заключение

Резюмируя вышесказанное, отметим, что вид разрешенного использования земельного участка выполняя, пожалуй, самую значимую роль в правовом режиме для правообладателей,

так как конкретно дифференцирует, что можно и что запрещено осуществлять на земельном участке. Вместе с тем, мы приходим к выводу, что виды разрешенного использования работают в связке с категорией земельного участка, которую на данный момент нельзя исключать. Виды разрешенного использования на территории такого масштабного по территории государства в зависимости от регионов и даже муниципалитетов слишком разрознены, регламентация процедур установления и изменения еще не до конца унифицирована. Именно через выбор видов разрешенного использования публичные субъекты могут прогнозировать развитие территорий.

Список литературы:

[1] Гречко В. В. Регулирование правового режима земельного участка на современном этапе развития российского законодательства // Аграрное и земельное право. – 2012. – № 8(92). – С. 107-114.

[2] Зырянов А.И. Правовой режим земельного участка граждан: монография. – Рязань: Издательство «Концепция», 2016. – 72 с.

[3] Михольская В. В., Петропавловская, Ю.С. Правоприменительная практика по изменению или установлению вида разрешенного использования земельного участка // Имущественные отношения в Российской Федерации. – 2025. – № 6(285). – С. 61-66.

[4] Сергеев С. С. Вид разрешенного использования земельного участка как инструмент регулирования градостроительной политики в отношении апартаментов // Имущественные отношения в Российской Федерации. – 2025. – № 9(288). – С. 17-22.

[5] Щебленков М. Е. К вопросу об определении понятия «виды разрешенного использования земельных участков» // Евразийская адвокатура. – 2024. – № 4(69). – С. 95-98.

[6] Соловьев Д. Р. Понятие вида разрешенного использования земельного участка: правовая природа, практическое значение и судебная интерпретация // Вестник науки. – 2025. – Т. 3, № 5(86). – С. 652-659.

[7] Обзор практики рассмотрения судами дел, связанных с изменением вида разрешенного использования земельного участка (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 14 ноября 2018 г.) // Бюллетень Верховного Суда Российской Федерации, май 2019 г., № 5.

[8] Землякова Г. Л. Выбор вида разрешенного использования земельного участка его правообладателем: проблемы правового регулирования // Вестник Удмуртского университета. Серия Экономика и право. – 2021. – Т. 31, № 2. – С. 251-256.

References:

[1] Grechko V. V. Regulation of the Legal Regime of a Land Plot at the Present Stage of Development of Russian Legislation // Agrarian and Land Law. – 2012. – No. 8(92). – Pp. 107-114.

[2] Zyryanov A.I. Legal Regime of a Land Plot of Citizens: Monograph. – Ryazan: Publishing House "Kontseptsiya", 2016. – 72 p.

[3] Mikholskaya V. V., Petropavlovskaya, Yu.S. Law enforcement practice on changing or establishing the type of permitted use of a land plot // Property relations in the Russian Federation. – 2025. – No. 6(285). – Pp. 61-66.

[4] Sergeev S. S. The type of permitted use of a land plot as a tool for regulating urban planning policy in relation to apartments // Property relations in the Russian Federation. – 2025. – No. 9(288). – Pp. 17-22.

[5] Shcheblenkov M. E. On the Definition of the Concept of “Types of Permitted Use of Land Plots” // Eurasian Advocacy. – 2024. – No. 4(69). – Pp. 95-98.

[6] Solovyov D. R. The Concept of Land Use Permitted Use: Legal Nature, Practical Significance, and Judicial Interpretation // Bulletin of Science. – 2025. – Vol. 3, No. 5(86). – Pp. 652-659.

[7] Review of the practice of courts in cases related to changing the type of permitted use of a land plot (approved by the Presidium of the Supreme Court of the Russian Federation on November 14, 2018) // Bulletin of the Supreme Court of the Russian Federation, May 2019, No. 5.

[8] Zemlyakova G. L. The choice of the type of permitted use of a land plot by its owner: problems of legal regulation // Bulletin of Udmurt University. Series Economics and Law. – 2021. – Vol. 31, No. 2. – Pp. 251-256.