

Х·О·З·Я·Й·С·Т·В·О

ЕЖЕМЕСЯЧНЫЙ
ЮРИДИЧЕСКИЙ
ЖУРНАЛ

ISSN 0134 - 2398

и ПРАВО

8' 2016

В НОМЕРЕ

КОММЕНТАРИИ НОВОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА	Л. НОВОСЕЛОВА <i>Форма уступки требования (ст. 389 ГК РФ). Права и обязанности cedenta и цессионария (ст. 389¹ ГК РФ)</i>	3
ПРОЦЕССУАЛЬНОЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО	И. ПРИХОДЬКО <i>Процессуальное законодательство: новые изменения.</i>	11
БАНКОВСКАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	В. ИВАНОВ <i>Юридические особенности переводов электронных денежных средств как формы безналичных расчетов</i>	30
ВОПРОСЫ СТРАХОВАНИЯ	С. ДЕДИКОВ <i>Договоры о передаче страхового и перестраховочного портфелей по страховому законодательству.</i>	41
СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬНОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ	А. ДАНИЛЕНКОВ <i>Сетевая нейтральность как принцип российского Интернет-права, средства и способы обеспечения сетевой нейтральности.</i>	59
	К. БОЧАРНИКОВА <i>Обращение взыскания на заложенное имущество лицом, не являющимся залогодержателем (п. 5 ст. 334 ГК РФ).</i>	70
ПРЕДПРИЯТИЯ И НАЛОГИ	А. РАБИНОВИЧ <i>Когда право собственности на объект недвижимости перешло до его фактической передачи: бухгалтерский учет и налогообложение</i>	83
	С. ЧАПАРОВА <i>Освобождение от исполнения обязанностей плательщика НДС.</i>	88
ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ПРИРОДОПОЛЬЗОВАНИЯ	М. ВАСИЛЬЕВА <i>Охотпользование как вид права природопользования.</i>	92

**СУДЕБНАЯ
ПРАКТИКА**

С. КОКИНА

*Изменение функционального назначения
нежилого здания и земельного участка под ним. 106*

**МЕЖДУНАРОДНАЯ
ПАНОРАМА**

Р. СУСЛОВ

*Складские свидетельства в английском
и российском праве. 116*

РЕДАКЦИОННАЯ КОЛЛЕГИЯ:

В. Ф. ЯКОВЛЕВ,
советник Президента РФ, член-корреспондент
Российской академии наук, доктор юридических наук

В. В. ВИТЯНСКИЙ,
доктор юридических наук, профессор

А. А. МАКОВСКАЯ,
начальник отдела законодательства о юридических лицах
Исследовательского центра частного права им. С. С. Алексеева
при Президенте РФ,
кандидат юридических наук

С. Д. МОГИЛЕВСКИЙ,
декан юридического факультета РАНХиГС при Президенте РФ,
доктор юридических наук, профессор

И. А. ПРИХОДЬКО,
доктор юридических наук

Э. П. ГАВРИЛОВ,
профессор кафедры гражданского
и предпринимательского права НИУ ВШЭ,
доктор юридических наук

Л. А. ЧИКАНОВА,
заведующая отделом законодательства
о труде и социальном обеспечении Института законодательства
и сравнительного правоведения при Правительстве РФ,
доктор юридических наук

Н. Г. ВИЛКОВА,
профессор кафедры международного частного права ВАВТ,
доктор юридических наук

Т. Н. ПЕТРОВА /главный редактор/,
Т. М. БРАГИНСКАЯ /заведующая отделом/, М. Ю. ПИЛИЧЕВСКАЯ /заведующая отделом/

**Журнал «Хозяйство и право»
включен в Перечень ВАК Минобрнауки РФ
и Российский индекс научного цитирования (РИНЦ)**

Подписано к печати 19.07.2016
Формат 70x108/16
Заказ № 372

Адрес редакции:
115446, Москва, Коломенский проезд, д. 14
Тел./факс: +7(495)225-83-05(06)

hozpravo@sovintel.ru
<http://www.hozpravo.ru>

Отпечатано в ОАО «Ин-октаво»
105082, г. Москва, ул. Б. Почтовая, д. 7, корп. 2

© «Хозяйство и право», 2016 ®

СУДЕБНАЯ ПРАКТИКА

ИЗМЕНЕНИЕ ФУНКЦИОНАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ НЕЖИЛОГО ЗДАНИЯ И ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ПОД НИМ*

АННОТАЦИЯ

В статье исследуется взаимное влияние правового режима земельных участков и объектов капитального строительства, связь категории земель (территориальное зонирование) и функционального назначения зданий. Проводится разграничение понятий «назначение», «функциональное (целевое) назначение» ОКС. Рассматривается порядок изменения разрешенного вида использования земельных участков. Обосновывается отсутствие прямой зависимости изменения назначения ОКС и реконструкции.

КЛЮЧЕВЫЕ СЛОВА: объекты капитального строительства, функциональное назначение здания, категории земель, территориальное планирование, кадастровый учет.

ABSTRACT

The article examines the mutual influence of the legal regime of land and of capital construction, the effect of land-use planning on purpose of function of a building. The notions of "function", "functional purpose" of object of capital construction are delimited. We consider the procedure for changing the type of permitted use of land. Substantiates the absence of a direct dependences of changing functional purpose of object of capital construction and reconstruction.

KEY WORDS: object of capital construction, purpose of function of a building, category of land, land-use planning, real estate cadastre.

**На практике часто возникают вопросы,
должны ли собственники объектов капитального строительства
(далее — ОКС)¹ получать разрешения и согласования
при выборе или изменении видов
разрешенного использования земельных участков**

Деление земель по целевому назначению на категории, определение правового режима земель исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий и требованиями законодательства является одним из главных принципов земельного законодательства (подп. 8 п. 1 ст. 1, абз. 1 п. 2 ст. 7 ЗК РФ).

Территориальное зонирование преследует цель обеспечения устойчивого развития территорий на основе территориального планирования и градостроительного зонирования; сбалансированного учета экологических, экономических, социальных и иных факторов при осуществлении градостроительной деятельности (ст. 2 ГрК РФ).

* Работа подготовлена при поддержке СПС «КонсультантПлюс».

¹ Градостроительный кодекс РФ (далее — ГрК РФ) оперирует также понятиями «объект капитального строительства», «здание», «строение», «сооружение», которые следует рассматривать в контексте статьи как синонимы. Такая возможность вытекает из п. 10 ст. 1 ГрК РФ: «объект капитального строительства — здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (далее — объекты незавершенного строительства), за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек».

Самовольное перезонирование не допускается, но оно возможно с разрешения органов местного самоуправления (ст. 8 ГрК РФ) по результату публичных слушаний (ст. 24, 28, 30 и т.д. ГрК РФ)².

Применительно к каждой территориальной зоне **градостроительными регламентами, входящими в состав правил землепользования и застройки**, устанавливаются виды разрешенного использования земельных участков и ОКС (ч. 2 ст. 37 ГрК РФ).

В зависимости от категории земель регламентируется зонирование городских территорий: в п. 7 ст. 1 ГрК РФ содержится понятие территориальных зон, то есть зон, для которых в **правилах землепользования и застройки** определены границы и установлены градостроительные регламенты.

Правила землепользования и застройки — документ градостроительного зонирования, утверждаемый нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, в которых устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения указанного документа и внесения в него изменений.

Градостроительным регламентом определяется правовой режим земельных участков, а также всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и **последующей эксплуатации** ОКС. Градостроительные регламенты устанавливаются, в частности, с учетом фактического использования земельных участков и ОКС в границах территориальной зоны. Действие градостроительного регламента распространяется в равной мере на все земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в пределах границ территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования (чч. 1, 2, 3 ст. 36 ГрК РФ).

В силу положений ст. 30, 32 и 37 ГрК РФ вид разрешенного использования земельного участка и ОКС представляет собой конкретную деятельность, фактически осуществляемую землепользователем на предоставленном ему земельном участке, основанную на градостроительном зонировании территории. Виды разрешенного использования земельного участка предreshают целевое назначение ОКС, расположенного на нем.

Эта тесная взаимосвязь предопределена понятием недвижимости (ст. 130 ГК РФ), то есть того, что прочно связано с землей и перемещение чего без несоразмерного ущерба его назначению невозможно. Здание следует категории земельного участка (территориальному зонированию), на котором расположено, земельный участок определяет вид его использования. Но в то же время сам следует судьбе ОКС, расположенного на нем. По договору купли-продажи здания, сооружения или другой недвижимости покупателю одновременно с передачей права собственности передаются права на земельный участок, занятый этими объектами и необходимый для их использования (п. 1 ст. 552 ГК РФ).

² Самовольное изменение категории земель также не допускается, порядок устанавливается Федеральным законом от 21.12.2004 № 172-ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую».

Рассмотрим ситуацию с земельным участком, находящимся в г. Казани.

Правила землепользования и застройки г. Казани являются частью II Градостроительного устава г. Казани. Глава 14 раздела II Устава содержит карту территориальных зон градостроительных регламентов, градостроительные регламенты по видам разрешенного использования земельных участков и ОКС, предельным размерам земельных участков и предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции ОКС.

Решением Казанской городской Думы от 12.03.2009 № 24-39 на территории по ул. К. Цеткин были внесены изменения в карту зон градостроительных регламентов Правил землепользования и застройки г. Казани в части перевода территории из зоны предприятий незначительного отрицательного воздействия на среду (V класса вредности) (П1) в зону обслуживания населения (Д2).

Зона Д2 относится к общественно-деловым зонам (п. 5 ст. 35 ГрК РФ, ст. 59 Градостроительного устава г. Казани). В ст. 60 Градостроительного устава г. Казани для зоны Д2 предусмотрены основные, вспомогательные и условно разрешенные виды использования земельных участков и ОКС.

В п. 6 ст. 1 ГрК РФ градостроительное зонирование определено как зонирование территорий муниципальных образований в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов. Указанное зонирование может рассматриваться в качестве межотраслевого института, посредством которого комплексно реализуются нормы как земельного права, так и иной отраслевой принадлежности. Так, согласно ч. 3 ст. 4 ГрК РФ «к градостроительным отношениям применяется земельное ... и иное законодательство Российской Федерации, если данные отношения не урегулированы законодательством о градостроительной деятельности». Суды рассматривают споры, связанные с разрешенными видами использования земельных участков, с применением Земельного кодекса РФ и Градостроительного кодекса РФ.

Любой вид разрешенного использования из предусмотренных зонированием территорий видов выбирается самостоятельно, без дополнительных разрешений и процедур согласования (п. 2 ст. 7 ЗК РФ).

В соответствии с п. 3 ст. 85 ЗК РФ градостроительные регламенты обязательны для исполнения всеми собственниками земельных участков, землепользователями, землевладельцами и арендаторами земельных участков независимо от форм собственности и иных прав на земельные участки. Указанные лица могут использовать земельные участки в соответствии с любым предусмотренным градостроительным регламентом для каждой территориальной зоны видом разрешенного использования.

Согласно ч. 3 ст. 37 ГрК РФ изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования осуществляется в соответствии с градостроительным регламентом при условии соблюдения требований технических

регламентов; а в ч. 4 той же статьи установлено: «Основные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, ... выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласования».

Статья 30.1 Градостроительного устава г. Казани уполномочивает правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства самостоятельно выбирать и менять вид (виды) использования земельных участков и ОКС, разрешенный как основной и вспомогательный для соответствующих территориальных зон, без дополнительных разрешений и согласований.

Реализация права самостоятельного, без дополнительных разрешений и процедур согласования выбора любого вида разрешенного использования возможна исключительно при наличии утвержденных правил землепользования и застройки, которые содержат градостроительные регламенты, включающие виды разрешенного использования, и карту градостроительного зонирования с описанием границ территориальных зон. Если же зонирование территорий не произведено, правообладатель земельного участка не может воспользоваться указанным правом самостоятельного выбора вида разрешенного использования земельного участка. Это положение устойчиво закреплено в судебной практике (см., например, постановления ФАС Московского округа от 31.07.2008 № КА-А41/6086-08 по делу № А41-К2-1156/8, от 15.06.2005 по делу № КА-А41/4959-05, от 18.10.2004 по делу № КА-А41/9286-04-П).

Правообладатели могут самостоятельно осуществлять выбор вида разрешенного использования в пределах основных и вспомогательных видов разрешенного использования, установленных для определенной зоны. Однако они обязаны при этом соблюдать требования градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов; осуществлять другие права на использование земельного участка, предусмотренные законодательством (постановление Президиума ВАС РФ от 16.02.2010 № 14434/09 по делу № А55-19811/2008).

Существует точка зрения, вводящая правоприменителей в заблуждение: правообладателю предоставляется возможность выбора одного или нескольких видов разрешенного использования, после чего он может менять вид использования в пределах выбранных им видов. И только отсутствие выбранных видов разрешенного использования означает, что правообладатель вправе использовать земельный участок в соответствии с любым из основных видов разрешенного использования. Однако такая точка зрения противоречит буквальному смыслу Земельного кодекса РФ и Градостроительного кодекса РФ, сложившейся судебной практике. Ни в одной норме кодексов не встречается словосочетание «выбранные виды» или подобное ему.



Названное «заблуждение» характерно и для авторов Градостроительного устава г. Казани, в котором определены случаи, когда изменение вида разрешенного использования допускается, а когда нет (чч. 3 и 4 ст. 30.1). При этом закреплено не предусмотренное федеральными нормами требование подтверждать отсутствие или наличие перечисленных случаев заключением Исполнительного комитета, которое и является основанием для изменения вида разрешенного использования (ч. 5 ст. 30.1). В Градостроительном уставе г. Казани все же установлена необходимость дополнительного разрешения и согласования для изменения вида разрешенного использования. Проверка данной нормы с учетом ч. 3 ст. 37 ГрК РФ в установленном порядке на соответствие ее Конституции РФ, федеральным нормам и самому Градостроительному уставу г. Казани, а также антикоррупционная экспертиза акта не проводились.

Согласно чч. 3 и 4 ст. 3 ГрК РФ законы и иные нормативные правовые акты субъектов РФ, муниципальные правовые акты, содержащие нормы, регулирующие отношения в области градостроительной деятельности, не могут противоречить ГрК РФ. В п. 1 ст. 2 ЗК РФ установлено, что нормы земельного права, содержащиеся в других федеральных законах, законах субъектов РФ, должны соответствовать Земельному кодексу РФ.



В постановлении Верховного Суда РФ от 18.05.2015 № 308-АД15-3776 по делу № А53-21352/2014 указано: суды сделали правомерный вывод о том, что наличие у общества в соответствии с градостроительным регламентом права использования спорного земельного участка в соответствии с новым видом разрешенного использования не отменяет следующей из системного толкования ст. 37 ГрК РФ, ст. 1, 7, 16, 23 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (далее – Закон о кадастре недвижимости) обязанности общества оформить в установленном действующим законодательством порядке свой выбор вида разрешенного использования земельного участка из числа всех допустимых для категории, к которой относится земельный участок общества. Иными словами, правообладатель при выборе нового вида использования связан градостроительным регламентом, а не заключением Исполнительного комитета.

Данные выводы также подтверждаются судебными (постановление Президиума ВАС РФ от 25.06.2013 № ВАС-1756/13 по делу № А35-765/2012, от 29.05.2012 № 12919/11 по делу № А27-12204/2010) и ведомственными актами (письмо Росреестра от 03.03.2015 № 14-исх/02858-ГЕ/15 «О видах разрешенного использования земельных участков», <Информация> Минэкономразвития России «Ответы на часто задаваемые вопросы по реализации положений Федерального закона от 23 июня 2014 года № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации»).

Таким образом, согласно п. 3 ст. 85 ЗК РФ собственники земельных участков, землепользователи, землевладельцы и арендаторы земельных участков независимо от форм собственности и иных прав на земельные участки могут использовать земельные участки в соответствии с любым предусмотренным градостроительным регламентом для каждой территориальной зоны видом разрешенного использования (письмо ФГБУ «ФКП Росреестра» от 18.03.2014 № 10-0878-КЛ «Для сведения и возможного учета в работе»).

На основании заявления правообладателя и необходимых для кадастрового учета документов, состав и порядок представления которых установлен ст. 21, 22 Закона о кадастре недвижимости, в связи с изменением вида разрешенного использования земельного участка в кадастровый учет вносятся сведения об изменении вида разрешенного использования участка (ст. 16). От вида разрешенного использования зависит кадастровая оценка земли (ст. 66 ЗК РФ), поскольку кадастровый учет помимо функции технического учета выполняет и фискальную функцию.

Учтенный в государственном кадастре недвижимости вид разрешенного использования должен соответствовать фактическому использованию участка и видам разрешенного использования, предусмотренным градостроительным регламентом для данной территориальной зоны. Эти два условия должны быть соблюдены в совокупности. При отказе в учете упомянутых изменений правообладатели вправе оспорить решение органа кадастрового учета по правилам главы 24 АПК РФ (постановления Президиума ВАС РФ от 29.05.2012 № 13016/11 и № 12919/11, от 03.06.2014 № ВАС-818/14 по делу № А46-1384/2010).

Согласование вида разрешенного использования может понадобиться в условиях действия договора аренды земли. Судебная практика выработала правило, согласно которому арендатор земельного участка не вправе самостоятельно изменить вид разрешенного использования предоставленного в аренду земельного участка, а может использовать его только на условиях договора аренды (ст. 615 ГК РФ).

Статья 85 ЗК РФ должна применяться во взаимосвязи с другими нормами, регулирующими как публичные (административные), так и гражданские правоотношения. Коллизию публичных и частных норм суды решили в пользу частных. Толкование ст. 85 ЗК РФ не может противоречить фундаментальным положениям гражданского законодательства о правах собственника и необоснованно ограничивать его права.

Арендатор получает право использования земельного участка по указанному в договоре назначению, которое конкретизирует виды разрешенного использования, предусмотренные градостроительным регламентом для соответствующего земельного участка.

Согласно п. 1 ст. 615 ГК РФ арендатор обязан пользоваться арендованным имуществом в соответствии с условиями договора, а если они не определены — с назначением имущества. В связи с наличием договорных отношений с собственником земли изменение использования земельного участка (в рамках видов, предусмотренных градостроительным регламентом) предполагает изменение соответствующего договора и невозможно без изменения такого договора. Изменять договор в одностороннем порядке арендатор не правомочен (п. 1 ст. 310 ГК РФ).

Равным образом арендодатель не имеет права в одностороннем порядке изменять вид разрешенного использования земельного участка, переданного в аренду (постановление Президиума ВАС РФ от 25.06.2013 № ВАС-1756/13

по делу № А35-765/2012, определение Ленинградского областного суда от 15.01.2015 № 33-83/2015)

Право выбора вида разрешенного использования земельного участка и ОКС реализуется на основании градостроительного регламента из тех видов, которые установлены для данной территориальной зоны, и не требует дополнительных согласований и разрешений.

Выбор осуществляется при условии соблюдения требований технических регламентов, строительных, экологических, санитарно-эпидемиологических, противопожарных и иных правил, нормативов, которым должны соответствовать новый вид разрешенного использования и новое функциональное назначение здания (сооружения), а также внесение изменений в кадастровый учет.

О возможности изменения функционального назначения ОКС без проведения реконструкции, без вмешательства в его несущие и конструктивные элементы

Термин «функциональное назначение» довольно распространен, хотя не имеет нормативного определения. Он используется наряду с понятием «целевое назначение» или просто «назначение». А «изменение назначения» применяется также как «перепрофилирование (назначения)» зданий (помещений).

Оценка изменения функционального назначения зданий (помещений) во многом зависит от того, в каком смысле употребляется этот термин. В некоторых нормативных правовых актах эти понятия четко не разграничены (например, Правила ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее – Правила ведения ЕГРП), утвержденные приказом Минэкономразвития России от 23.12.2013 № 765).

Необходимо определить понятия «назначение» (в смысле ст. 7 Закона о кадастре недвижимости), «функциональное назначение» и «целевое назначение».

В настоящее время термин «назначение зданий (помещений)» в основном применяется в значении, установленном ст. 7 Закона о кадастре недвижимости: «назначение здания (нежилое здание, жилой дом или многоквартирный дом), если объектом недвижимости является здание» (п. 15 ч. 2); «назначение помещения (жилое помещение, нежилое помещение), если объектом недвижимости является помещение» (п. 16 ч. 2). Закон о кадастре недвижимости и принятые в его исполнение подзаконные акты, например Порядок ведения государственного кадастра недвижимости, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 04.02.2010 № 42, приказ Минэкономразвития России от 01.09.2010 № 403 «Об утверждении формы технического плана здания и требований к его подготовке», иной классификации не предусматривают. Назначение здания (помещения) вносится в государственный кадастр недвижимости и соответственно в технический план здания (то же, что технический паспорт).

Перевод здания из одной категории в другую осуществляется с соблюдением норм Жилищного кодекса РФ и Градостроительного кодекса РФ, которые не предусматривают обязанности собственника провести реконструкцию в случае получения разрешения на изменение назначения здания (помещения). В подп. 5 п. 2 ст. 23 ЖК РФ указано, что собственник соответствующего помещения представляет в орган, осуществляющий перевод помещений, подготовленный и оформленный в установленном порядке проект переустройства и (или) перепланировки помещения (если переустройство и (или) перепланировка требуются для обеспечения использования такого помещения в качестве жилого или нежилого помещения).

Однако во всех перечисленных нормативных правовых актах в качестве дополнительной характеристики объекта упоминается «наименование здания... при наличии такого наименования» (п. 29 ч. 2 ст. 7 Закона о кадастре недвижимости).

Норма подп. 8.1 п. 73 Порядка ведения государственного кадастра недвижимости повторяет формулировку Закона и поясняет, что под названием понимает, например, храм Христа Спасителя, Театр оперы и балета. При отсутствии индивидуального наименования указывается обобщенное наименование соответствующего вида объектов недвижимости (например, гараж, нежилое здание) (п. 34 Правил ведения ЕГРП), то есть под наименованием здания подразумевается выбранный правообладателем вид разрешенного использования здания в соответствии с территориальной зоной, который, собственно, и является его функциональным назначением, связанным с фактическим использованием. Отсюда можно сделать вывод, что функциональное назначение и целевое назначение, по сути, совпадающие понятия, которые вносят уточнение «назначения» (в смысле ст. 7 Закона о кадастре недвижимости) в характеристику ОКС.

Как видно из приведенного примера, в Правилах ведения ЕГРП не разделили назначение здания и его наименование. Смешение понятий наблюдается по всему тексту Правил. Например, в той же норме назначение (для зданий, сооружений) — основное назначение объекта (жилое, нежилое, производственное, складское, торговое помещение и так далее), то есть назначение здания и его функциональное (целевое) назначение отождествляется.

«Функциональное назначение» делится на подгруппы видов назначений, которые применяются исключительно в целях оформления технического плана и связаны с фактическим назначением (использованием) здания.

Существовала классификация подвидов назначений в Едином государственном реестре объектов капитального строительства (ЕГРОКС), который вводился на переходный период применения Закона о кадастре недвижимости (до 1 января 2013 года). Правила ведения ЕГРОКС были введены на территории Республики Татарстан с 1 июля 2008 года.

«Функциональное (целевое) назначение» связано с использованием ОКС в соответствии с видами разрешенного использования, то есть с территориальным зонированием, установленным согласно ГрК РФ, ЗК РФ и, например,

Градостроительным уставом г. Казани, а также ст. 615 ГК РФ, обязывающей арендатора использовать имущество в соответствии с условиями договора или с его целевым назначением. Изменение назначения может происходить без изменения территориальной зоны. Статья 55²⁴ ГК РФ «ставит знак равенства» между разрешенным использованием и назначением («Эксплуатация зданий, сооружений должна осуществляться в соответствии с их разрешенным использованием (назначением)»).

В отличие от реконструкции, которая повлекла существенную переработку ОКС и изменила его параметры, согласно п. 68 Правил ведения ЕГРП изменение назначения ОКС не влияет на появление нового объекта, то есть в ЕГРП вносятся изменения в отношении существующего объекта.

Итак, изменение назначения объекта само по себе не влияет на его материальные свойства и потому не является градостроительной деятельностью, а следовательно, законодательно не связано с реконструкцией. Вместе с тем назначение объекта напрямую определяет его правовой режим:

— назначение объекта капитального строительства должно соответствовать виду разрешенного использования;

— изменение функционального назначения влияет на технические, пожарные, санитарные и иные требования, предъявляемые к объекту.

Например, класс пожарной опасности (ст. 32 Федерального закона от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»).

Декларация пожарной безопасности должна уточняться или разрабатываться вновь в случае изменения содержащихся в ней сведений (изменения функционального назначения либо капитального ремонта, реконструкции или технического перевооружения объекта защиты) (ч. 6 ст. 64 Закона № 123-ФЗ);

ОКС проектируется с учетом всех санитарных, архитектурно-планировочных, технологических, противопожарных и других норм в зависимости от функционального назначения. Изменение функционального назначения помещения влечет за собой и изменение требований, предъявляемых к помещению. Если при смене функционального назначения нет необходимости в каких-либо согласованиях, реконструкции и т.д., она осуществляется исключительно по решению собственника;

— условия использования определены в гражданско-правовых договорах. Норма п. 1 ст. 615 ГК РФ обязывает арендатора пользоваться арендованным имуществом в соответствии с условиями договора аренды, а если такие условия в договоре не определены — с назначением имущества. Изменить договором аренды назначение ОКС, определенное видами разрешенного использования, внесенное в государственный кадастр недвижимости, арендатор самовольно не может. Даже если целевое назначение в договоре аренды не указано, арендатор не может начать его использование до установления назначения ОКС. Более того, исходя из должной осмотрительности

и добросовестности арендатор не правомочен ссылаться на то, что он не знал и не мог знать о целевом назначении объекта, поскольку такая информация является открытой на уровне как технического и кадастрового учета, так и нормативных правовых актов.

Итак, изменение функционального назначения ОКС влечет за собой изменение предъявляемых к нему требований. Приведение объекта в соответствие с этими требованиями может потребовать реконструкции либо текущего (или капитального) ремонта.

С. КОКИНА,

*доцент кафедры гражданского
и предпринимательского права
НИУ «Высшая школа экономики»,
кандидат юридических наук*

Библиографический список

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации.
2. Земельный кодекс Российской Федерации.
3. Гражданский кодекс Российской Федерации.