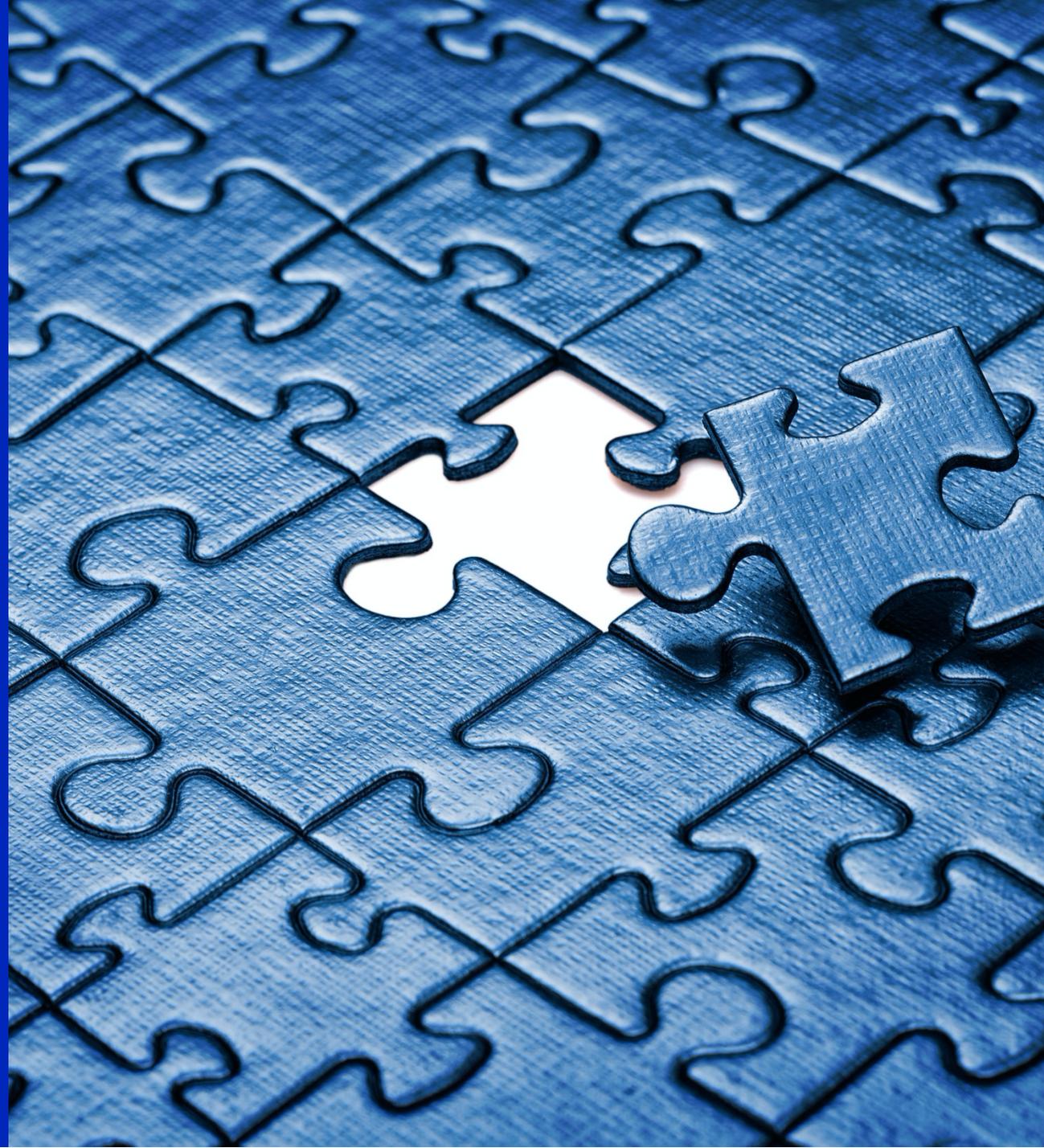
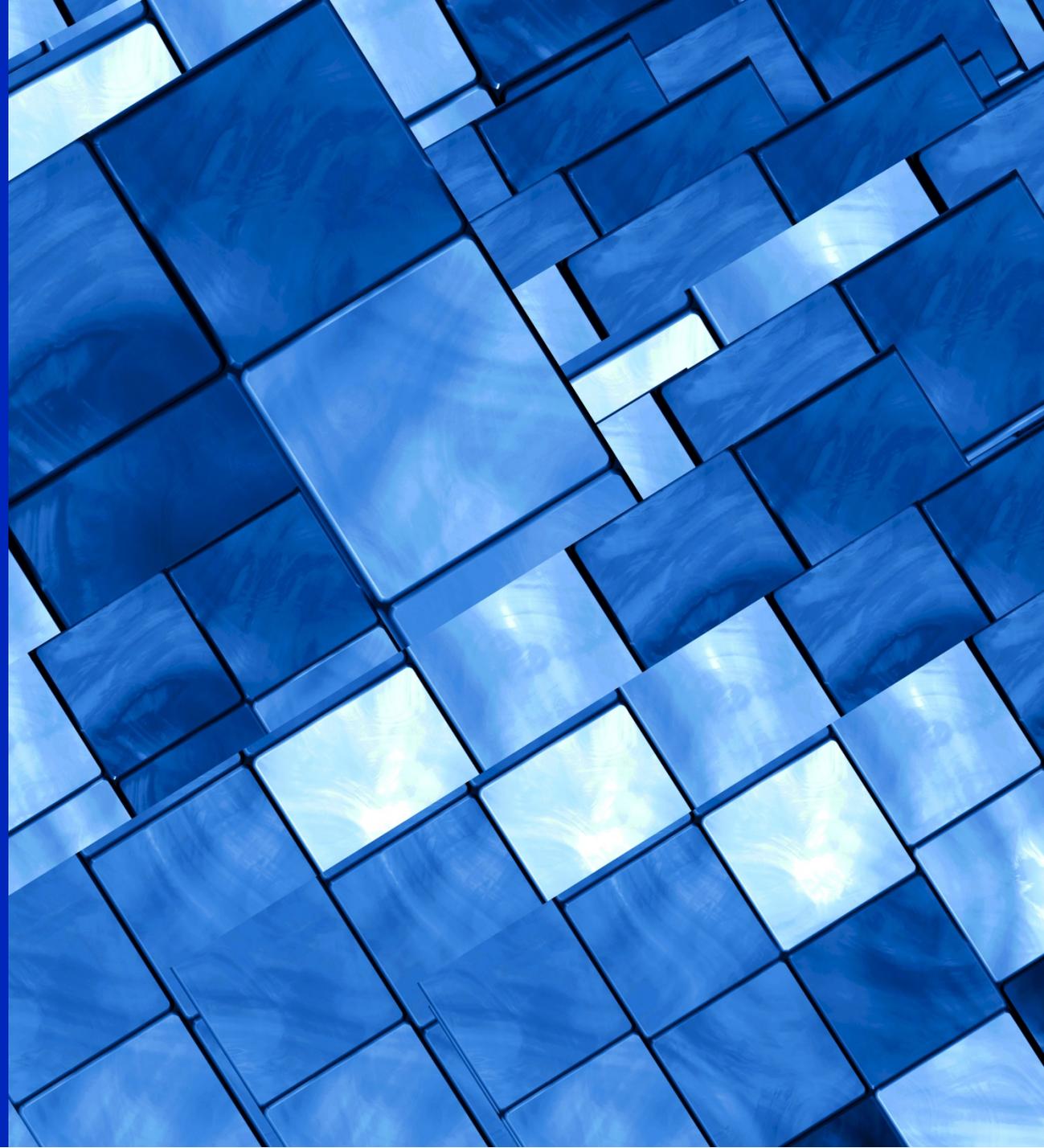


**Землеустроительная  
документация  
индустриального парка:  
категории земель,  
разрешенное использование,  
требования нормативов и  
ожидания инвесторов**

Екатерина Калинина  
Руководитель практики недвижимости и  
административного права, SCHNEIDER  
GROUP



# Категории земель и виды разрешенного использования



# Индустриальные парки



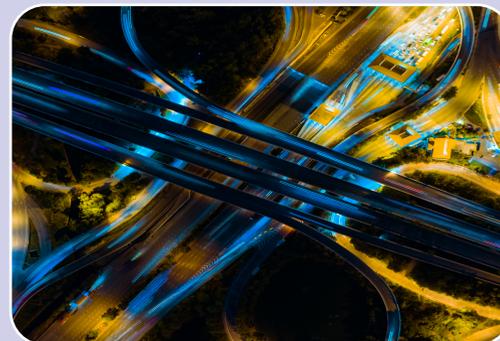
## Промышленный

- Земли промышленности
- Земли населенных пунктов



## Агропромышленный

- Земли сельскохозяйственного назначения
- Земли промышленности
- Земли населенных пунктов



## Логистический

- Земли промышленности
- Земли населенных пунктов



## Научно-производственный

- Земли промышленности
- Земли населенных пунктов

# Виды разрешенного использования: Классификатор Росреестра с 05.04.2021 (I)

Наименование	Описание	Код
Производственная деятельность (виды 6.1-6.12 не включены)	Размещение объектов капитального строительства в целях добычи полезных ископаемых, их переработки, изготовления вещей промышленным способом	6.0
Тяжелая промышленность	Размещение объектов капитального строительства горно-обогатительной и горно-перерабатывающей, металлургической, машиностроительной промышленности, а также изготовления и ремонта продукции судостроения, авиастроения, вагоностроения, машиностроения, станкостроения, а также другие подобные промышленные предприятия, <u>для эксплуатации которых предусматривается установление охранных или санитарно-защитных зон</u> , за исключением случаев, когда объект промышленности отнесен к иному виду разрешенного использования	6.2
Автомобилестроительная промышленность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства транспортных средств и оборудования, производства автомобилей, производства автомобильных кузовов, производства прицепов, полуприцепов и контейнеров, предназначенных для перевозки одним или несколькими видами транспорта, производства частей и принадлежностей автомобилей и их двигателей	6.2.1
Легкая промышленность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для текстильной, фарфоро-фаянсовой, электронной промышленности	6.3

## Виды разрешенного использования: Классификатор Росреестра с 05.04.2021 (II)

Наименование	Описание	Код
Фармацевтическая промышленность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для фармацевтического производства, в том числе объектов, <u>в отношении которых предусматривается установление охранных или санитарно-защитных зон</u>	6.3.1
Пищевая промышленность	Размещение объектов пищевой промышленности, по переработке сельскохозяйственной продукции способом, приводящим к их переработке в иную продукцию (консервирование, копчение, хлебопечение), в том числе для производства напитков, алкогольных напитков и табачных изделий	6.4
Нефтехимическая промышленность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для переработки углеводородного сырья, изготовления удобрений, полимеров, химической продукции бытового назначения и подобной продукции, а также другие подобные промышленные предприятия	6.5
Строительная промышленность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства: строительных материалов (кирпичей, пиломатериалов, цемента, крепежных материалов), бытового и строительного газового и сантехнического оборудования, лифтов и подъемников, столярной продукции, сборных домов или их частей и тому подобной продукции	6.6

# Виды разрешенного использования: Классификатор Росреестра с 05.04.2021 (III)

Наименование	Описание	Код
Склад	Размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища и обслуживающие их газоконденсатные и газоперекачивающие станции, элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов	6.9
Складские площадки (с 08.04.2019)	Временное хранение, распределение и перевалка грузов (за исключением хранения стратегических запасов) на открытом воздухе	6.9.1
Целлюлозно-бумажная промышленность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для целлюлозно-бумажного производства, производства целлюлозы, древесной массы, бумаги, картона и изделий из них, издательской и полиграфической деятельности, тиражирования записанных носителей информации	6.11
Научно-производственная деятельность (с 08.04.2019)	<u>Размещение технологических, промышленных, агропромышленных парков, бизнес-инкубаторов</u>	6.12

# Изменение вида разрешенного использования

Правила землепользования и застройки:

- Градостроительные регламенты: основные, вспомогательные и условно-разрешенные ВРИ
- Порядок изменения ВРИ

Основной и вспомогательный ВРИ – правообладатель выбирает самостоятельно из числа установленных градостроительным регламентом (п. 1 Обзора ВС от 14.11.2018), дополнительные решения органов власти не требуются

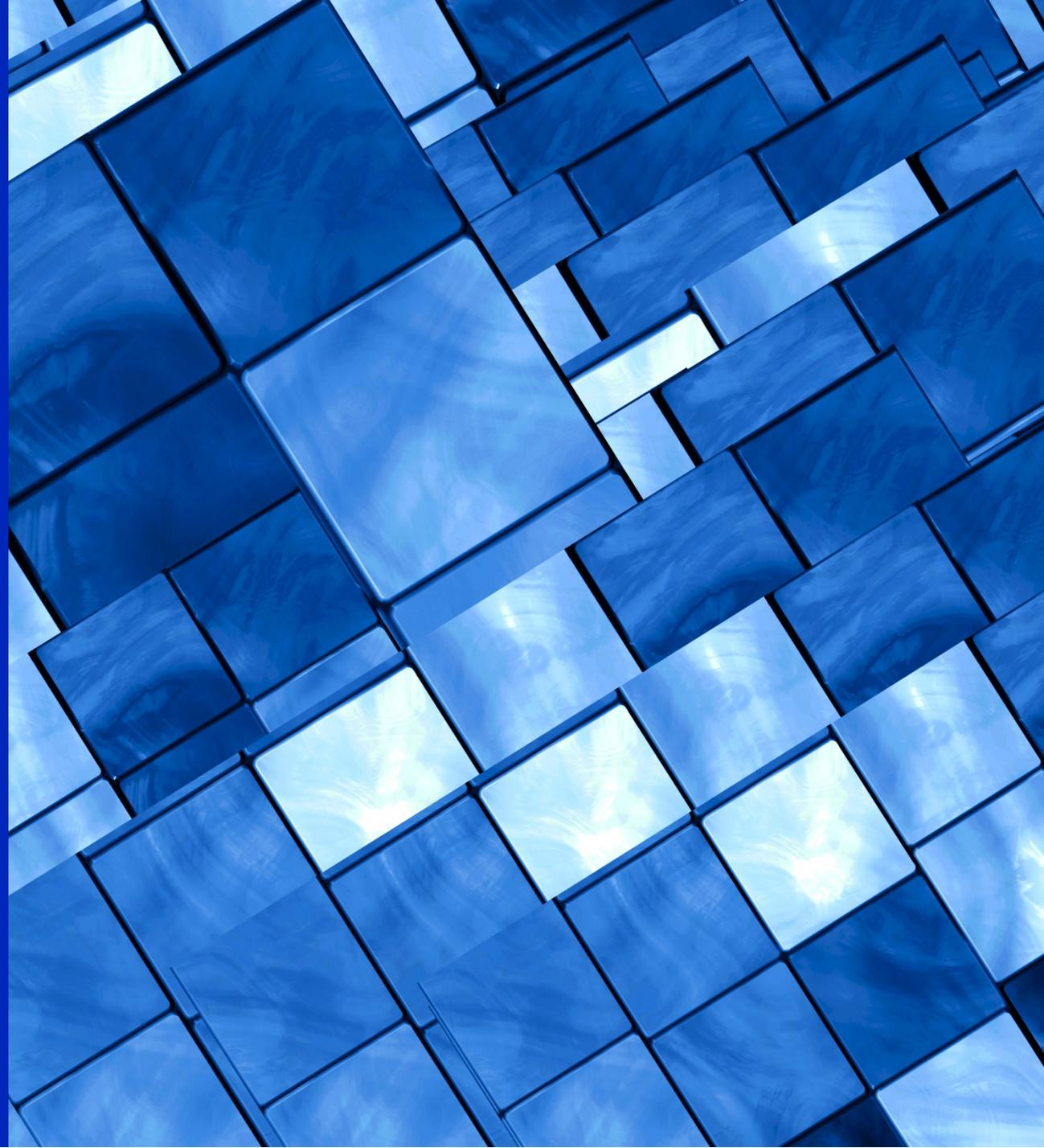
Условно-разрешенный ВРИ – с согласия органа власти муниципального образования по результатам публичных слушаний

Изменение основного и / или вспомогательного ВРИ на непредусмотренные градостроительным регламентом – путем изменения ПЗЗ на основании заключения комиссии по подготовке ПЗЗ и публичных слушаний

Заключение комиссии по подготовке ПЗЗ и проведение публичных слушаний не требуется (п. 3.3. ст. 33 ГрК – с 08.02.2019):

- при однократном изменении ВРИ без изменения предельных параметров разрешенного строительства и (или)
- при изменении одного или нескольких параметров разрешенного строительства не более, чем на 10%

# Ограничения при использовании



# Зоны с особыми условиями использования

- 28 видов зон, в том числе:
  - Санитарно-защитные зоны
  - Охранные зоны ж/д дорог
  - Придорожные зоны автомобильных дорог
  - Водо-охранные зоны
- Правительство принимает постановление о порядке установления каждого вида зон с особыми условиями использования (пример: Постановление Правительства № 222 от 03.03.2018 – применяется до 01.01.2022 согласно ПП № 2467 от 31.12.2020)
- Решение об установлении зоны принимает уполномоченный орган власти или орган местного самоуправления
- Зона устанавливается бессрочно
- Информация о зоне вносится в ЕГРН
- Переходный период до 01.01.2022:
  - Приведение зоны в соответствие с новыми требованиями до 01.07.2024 (для правообладателей) / до 01.01.2025 (для органов власти)
  - Регистрация информации о зоне в ЕГРН до 01.01.2025

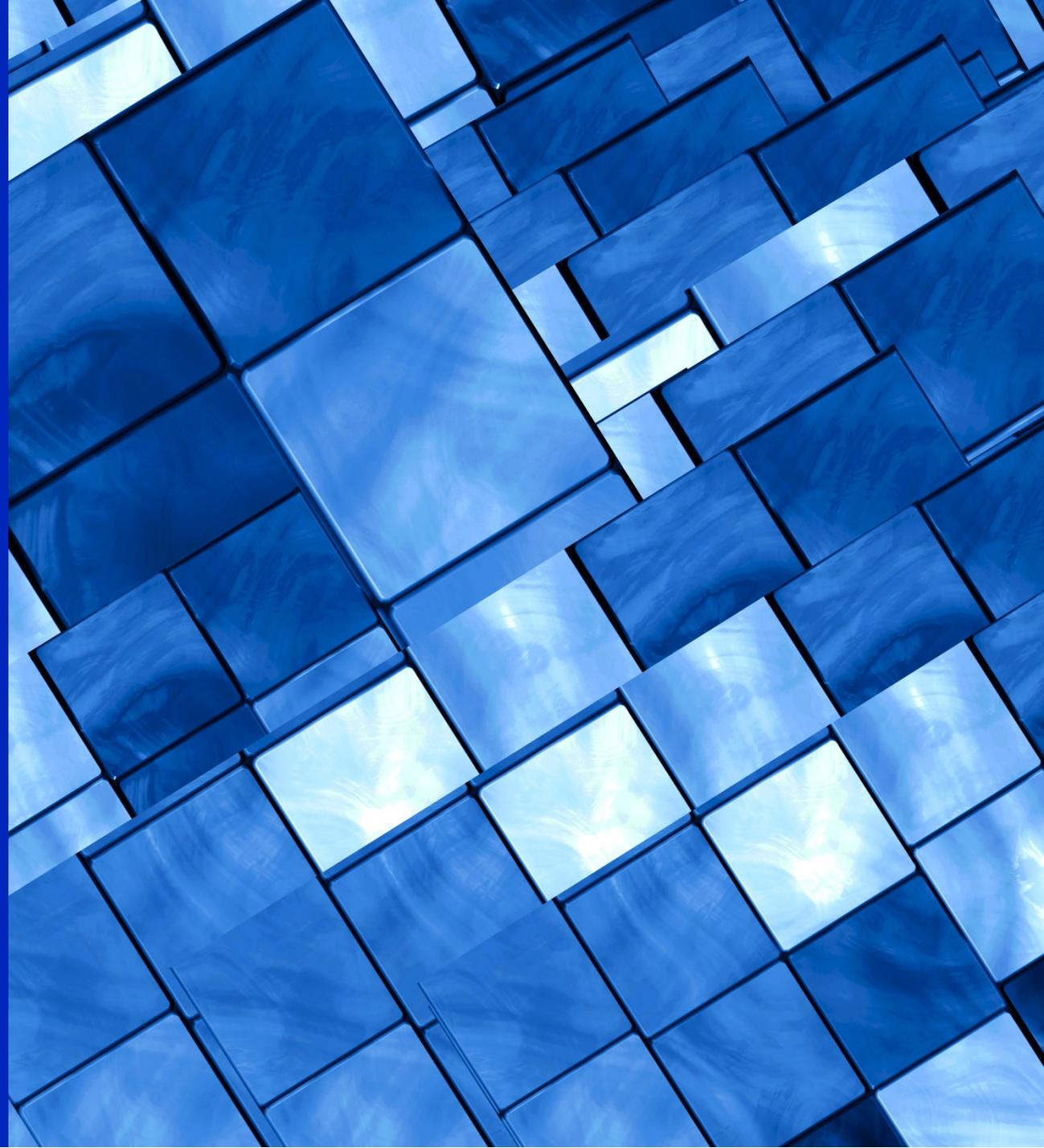
## Предельные размеры земельных участков и параметры разрешенного строительства

- предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь
- минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений
- предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений
- максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка

Изменение предельных параметров – путем получения разрешения органа местной администрации на изменение параметров на основании заключения комиссии и с учетом результатов публичных слушаний

Исключение: отклонение от параметров не более, чем на 10%

# Пример из практики



## Ситуация

- Инвестор планировал приобрести земельный участок в складском индустриальном парке
- Рядом с границей земельного участка было запланировано строительство ж/д путей, сроки строительства неопределены
- В случае строительства ж/д путей может быть установлена охранная зона, которая будет препятствовать строительству логистического комплекса

## Решение

- Инвестор настоял на учете возможного строительства ж/д путей при разработке проекта логистического комплекса
- Конфигурация участка была пересмотрена с учетом возможных ограничений
- На территории, которая могла быть затронута ограничениями, было принято решение разместить стоянку автомобилей

# Екатерина Калинина

Руководитель практики недвижимости и административного права



## Компетенция

- Недвижимость
- Локализация
- Строительство

[KalininaEA@schneider-group.com](mailto:KalininaEA@schneider-group.com)