



Проблема сохранения вида разрешенного использования объектов недвижимости: анализ текущих исследований

Д.В. Байгобылов¹✉, М.В. Литвиненко²

¹ Научно-исследовательский геотехнологический центр Дальневосточного отделения Российской академии наук, Петропавловск-Камчатский, Россия

² Московский государственный университет геодезии и картографии, Москва, Россия

✉ di-ma-b@mail.ru

ЦИТИРОВАНИЕ Байгобылов Д.В., Литвиненко М.В. Проблема сохранения вида разрешенного использования объектов недвижимости: анализ текущих исследований // Известия вузов «Геодезия и аэрофотосъемка». 2025. Т. 69, № 4. С. 96–109. DOI:10.30533/GiA-2025-025.

КЛЮЧЕВЫЕ СЛОВА вид разрешенного использования, объект капитального строительства, земельный участок, недвижимость, землепользование, градостроительное регулирование

АННОТАЦИЯ В современных условиях развития градостроительного законодательства особую значимость приобретает вопрос сохранения вида разрешенного использования объектов недвижимости, установленного при вводе объектов капитального строительства в эксплуатацию и выкупе земельного участка в собственность. Данная проблематика находится на пересечении различных отраслей права и требует комплексного научного осмысления, а также составляет основу для создания условий устойчивого развития территорий. Анализ публикационной активности по данной теме позволяет выявить основные тенденции и наиболее актуальные направления в развитии научной мысли. Методологическую основу исследования составляет комплексный анализ научных публикаций в ведущих рецензируемых изданиях за 2014–2024 годы. В ходе исследования были, в частности, проанализированы материалы, индексируемые в системах РИНЦ, Scopus и Web of Science, что позволило получить репрезентативную выборку научных работ по рассматриваемой проблематике и выявить успешные зарубежные практики. Анализ публикационной активности показывает, что научное сообщество концентрирует внимание на нескольких ключевых аспектах рассматриваемой темы: теоретическом осмыслении правовой природы вида разрешенного использования объектов недвижимости, практических аспектах сохранения вида разрешенного использования, проблемах правоприменения и путях их решения.

1 Введение

Вопрос сохранения вида разрешенного использования объектов недвижимости становится все более актуальным в условиях изменений градостроительной политики субъектов Российской Федерации и растущих потребностей современного общества. Проблема сохранения вида разрешенного использования объектов недвижимости затрагивает интересы различных сторон: государства, застройщиков, проектировщиков, а также конечных пользователей, таких как арендаторы, собственники или жители населенного пункта. Эта проблема становится особенно выраженной в крупных городах, для которых характерны значительные потоки инвестиций, застройка земельных участков, изменение функций земельных участков и зданий, что требует систематического подхода к управлению разрешенным использованием и решению возникающих при этом противоречий. Важно отметить, что исследование проблемы сохранения вида разрешенного использования объектов недвижимости актуально не только для обеспечения правовой устойчивости, но в первую очередь для предотвращения экологических и социальных последствий, финансовых потерь государства при налогообложении, которые могут возникнуть при неправильном использовании введенных в эксплуатацию объектов. Понимание основных направлений исследований и трендов развития в этой области позволит предложить методику комплексного решения вышеперечисленных вопросов.

Анализ публикационной активности по проблеме сохранения вида разрешенного использования объектов недвижимости показывает возросший интерес научного сообщества к различным аспектам этого вопроса. Согласно международным наукометрическим базам данных, количество публикаций по данной тематике увеличилось на 47 % с 2014 по 2019 год [1]. Сравнительный анализ публикационной активности российских и зарубежных ученых по вопросам сохранения вида разрешенного использования объектов недвижимости показывает, что эта тема привлекает значительное внимание в международной практике. В последние годы (во многом благодаря глобализации и обмену опытом между специалистами из разных стран) появилась необходимость изучения международных подходов к данной проблеме. Особое внимание исследователей привлекают вопросы гармонизации национальных подходов к регулированию видов разрешенного использования с международными стандартами. В европейских странах активно развивается концепция устойчивого градостроительства, которая предполагает сбалансированный подход к сохранению исторического наследия и развитию современной городской инфраструктуры.

В условиях дефицита качественной информации о действующих нормах и нововведениях многие исследователи сталкиваются с трудностями в формулировании четких выводов и предложений. Это также может ограничить возможности для конструктивного диалога между государственными органами, исследовательскими институтами и обществом в целом. В связи с этим комплексное и глубокое аналитическое исследование, касающееся вопросов сохранения видов разрешенного использования объектов недвижимости, является, безусловно, актуальным.

Цель данного исследования заключается в анализе публикационной активности российских и зарубежных исследователей в области сохранения вида разрешенного использования объектов недвижимости, установленного при вводе объектов капитального строительства в эксплуатацию и выкупе земельного участка в собственность.

2 Материалы и методы

В рамках данного исследования был проведен комплексный анализ публикационной активности как зарубежных, так и российских ученых по проблематике

сохранения вида разрешенного использования объектов недвижимости. Основным методологическим инструментарием выступил библиометрический анализ научных публикаций, индексируемых в ведущих международных и российских базах данных.

Для проведения исследования были использованы следующие базы данных: Web of Science Core Collection, Scopus, РИНЦ (Российский индекс научного цитирования), Google Scholar. Период охвата публикаций составил 10 лет (2014–2024 гг.). Это позволило проследить динамику научного интереса к исследуемой проблематике и выявить основные тенденции в развитии научной мысли. Количество публикаций, отобранных для проведения исследования, составило 28 единиц (= 100 %).

При формировании поисковых запросов использовались ключевые термины на английском и русском языках, включая различные вариации и комбинации понятий «вид разрешенного использования», «объект капитального строительства», «землепользование», «земельный участок», «градостроительное регулирование».

Обработка полученных данных проводилась с помощью количественного (подсчет количества публикаций по ключевым терминам) и качественного (анализ аннотаций и полных текстов для выявления ключевых аспектов проблемы и классификация публикаций по тематическим направлениям) анализа динамики публикационной активности.

3 Результаты и обсуждение

Рассмотрим ключевые термины, ставшие предметом исследования. Вид разрешенного использования — это важное для градостроительного регулирования понятие, которое определяет цели и характер использования земельного участка и (или) объектов капитального строительства.

Понятие «вид разрешенного использования объектов недвижимости», не закрепленное напрямую в законодательстве Российской Федерации, является производным от ключевых понятий земельного и градостроительного законодательства, регулирующих использование земельных участков и расположенных на них объектов капитального строительства. В данной статье термином «вид разрешенного использования объектов недвижимости» обозначается разрешенное использование земельного участка, на котором расположен объект капитального строительства, определяющее допустимые виды деятельности, осуществляемой как на самом земельном участке, так и в (на) этом объекте. Иными словами, вид разрешенного использования объекта недвижимости — это набор возможных способов эксплуатации объекта капитального строительства, ограниченный рамками закона и обусловленный видом разрешенного использования земельного участка, на котором данный объект расположен. По нашему мнению, данное понятие отражает связь между земельным участком и находящимся на нем объектом капитального строительства, при которой функциональное назначение последнего определяется и ограничивается разрешенным использованием первого.

Классификация видов разрешенного использования в Российской Федерации осуществляется на основе действующих нормативно-правовых актов — Градостроительного кодекса и связанных с ним документов. Они определяют, какие виды работ и деятельности возможны для конкретного участка и объектов на нем в соответствии с функциональным назначением данной территории. Важно отметить, что соблюдение режима использования, установленного для участка и объекта капитального строительства, расположенного на нем, является обязательным условием для законной эксплуатации, что, в свою очередь, влияет на целостность и планомерное развитие городской структуры. Существует множество категорий видов разрешенного использования, каждая из которых охватывает разнообразные аспекты — от жилых застроек

до производственных территорий. В Российской Федерации основным документом, регулирующим эти вопросы, является классификатор видов разрешенного использования земельных участков¹, который содержит подробное описание всех видов разрешенного использования, включая жилые, общественно-деловые, производственные, сельскохозяйственные и др. Он используется для определения допустимых видов деятельности на земельных участках и объектах капитального строительства.

В рамках научных исследований и практики сохранение вида разрешенного использования объектов недвижимости становится актуальной темой, поскольку любое изменение в этих параметрах может повлечь за собой широкий спектр последствий, включая правовые споры, конфликты интересов, ущерб государству, угрозу безопасности людей.

Вид разрешенного использования также носит стратегически важный характер для планирования территорий, поскольку служит основой для градостроительной политики на уровне муниципалитетов и регионов. Как отмечается в научной литературе, «вид разрешенного использования является одной из важнейших характеристик земельного участка, поскольку именно он определяет, какие объекты капитального строительства могут быть возведены правообладателем на данном участке» [2, с. 63]. Такие виды, как общественная застройка, торговые площади, жилая или промышленная застройка, структурируют городскую среду и обеспечивают сбалансированное развитие инфраструктуры, жилищного фонда и социальных услуг для различных групп населения.

При этом изменение вида разрешенного использования, особенно в целях коммерческой выгоды, требует соблюдения установленных правил (согласование с органами местного самоуправления, проведение публичных слушаний, учет интересов общества). Это говорит о том, что разрешенное использование — не просто техническая характеристика участка, а ключевой элемент градостроительного регулирования, закрепленный в правилах землепользования и застройки и обязательный для исполнения всеми правообладателями (ст. 85 Земельного кодекса РФ, ст. 39 Градостроительного кодекса РФ) [2].

Объект капитального строительства представляет собой материальное сооружение, созданное в результате осуществления строительных работ и обладающее определенными параметрами, которые делают его самостоятельным элементом городской или сельской инфраструктуры. Согласно российскому законодательству, объект капитального строительства может включать в себя жилые и нежилые здания, сооружения, а также подземные и надземные конструкции, такие как мосты, опоры линий электропередач и тоннели. Каждый такой объект необходимо вводить в эксплуатацию согласно установленным нормативам и требованиям, что служит гарантией его соответствия современным стандартам безопасности и функциональности. Понятие объекта капитального строительства охватывает не только физическую составляющую, но и правовые аспекты, связанные с его использованием, проектированием, строительством и эксплуатацией [3].

Одной из ключевых характеристик объекта капитального строительства является его разрешенное использование, которое определяется в проектной документации и регламентируется градостроительным законодательством. Разрешенное использование объекта указывает на то, каким образом и для каких целей данный объект может быть использован в соответствии с градостроительной политикой муниципального образования, включает в себя определение социальной нагрузки объекта, его соответствие установленным нормам и требованиям, а также влияние на соседние участки и объекты. Правильное применение данного понятия играет важную роль в планировании и управлении территорией, поскольку способствует обеспечению сбалансированного

1 Приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 г. № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков». [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://publication.pravo.gov.ru/Document/View/0001202012160040> (дата обращения: 18.01.2025).

развития городской среды и минимизации возможных конфликтов интересов между различными пользователями земельных ресурсов. По сути, разрешенное использование является основным параметром, отталкиваясь от которого можно говорить о функциональности и легитимности объекта в рамках существующих норм и требований [4].

Анализ публикационной активности зарубежных ученых в данной области позволил выявить несколько ключевых направлений исследований:

- 1) акцент делается на экономических аспектах, связанных с изменением вида разрешенного использования, в том числе исследуется влияние изменения вида разрешенного использования на стоимость недвижимости и инвестиционную привлекательность территорий, зачастую с использованием моделей гедонистического ценообразования для оценки влияния различных факторов, включая вид разрешенного использования, на стоимость объектов недвижимости [5];
- 2) значительное внимание уделяется не только правовым аспектам и механизмам регулирования вида разрешенного использования, но и анализу практики применения зонирования и других инструментов градостроительного регулирования в контексте изменения вида разрешенного использования (в частности, рассматриваются вопросы, связанные с получением разрешений на изменение вида разрешенного использования, процедурами общественных слушаний и судебными спорами, а также подчеркивается важность четких и прозрачных правил, обеспечивающих предсказуемость и защиту прав собственников и других заинтересованных сторон [6]);
- 3) активно исследуются вопросы, связанные с адаптивным повторным использованием зданий и сооружений, а именно рассматриваются примеры успешной трансформации промышленных и коммерческих объектов в жилые и общественные пространства; подчеркивается роль инновационных архитектурных решений и градостроительных стратегий в обеспечении устойчивого развития городов и сохранения культурного наследия [7].

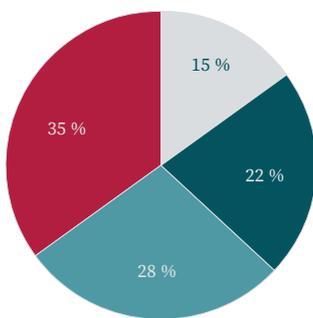
Анализ тематики российских публикаций с использованием таких ключевых понятий, как «вид разрешенного использования», «объект капитального строительства», «землепользование», «земельный участок», «градостроительное регулирование», показывает распределение, приведенное на рис. 1. Проблематика публикаций и их статус представлены в табл. 1.

Рис. 1 ▼

Основные направления российских публикаций, отобранных по ключевым терминам

Fig. 1

The main directions of Russian publications on key terms



Условные обозначения

- правовые аспекты
- технические решения
- экономические вопросы
- экологические аспекты

Таблица 1 ▶

Статус и проблематика публикаций по теме исследования

Table 1

The status and the problems of publications on the research topic

* Базы данных и перечни, в которые входят издания с анализируемыми публикациями

Базы данных и перечни*	Проблематика публикаций	Количество публикаций, %
Web of Science Core Collection	Публикации, посвященные теоретическим и методологическим аспектам регулирования землепользования и градостроительства на международном уровне (в том числе статьи, предлагающие новые подходы к управлению развитием территорий и учитывающие различные виды разрешенного использования)	6,4
Scopus	Статьи, в которых рассматриваются практические аспекты применения градостроительного регулирования и землепользования, а также представлен анализ конкретных кейсов и примеры успешного опыта	9,2
БАК	Статьи, посвященные вопросам совершенствования законодательства в сфере землепользования и градостроительства, а также анализу регионального опыта регулирования видов разрешенного использования и объектов капитального строительства	38,7
РИНЦ	Статьи, в которых освещаются вопросы развития территорий, планирования, зонирования, управления земельными ресурсами, проведена оценка эффективности градостроительных решений	29,6
Google Scholar	Материалы конференций, отчеты об исследованиях и другие публикации по вопросам сохранения вида разрешенного использования объектов недвижимости	7,5
Другие	Тезисы докладов на научных конференциях, семинарах и других мероприятиях, посвященных вопросам землепользования, градостроительства и регулирования видов разрешенного использования	8,6

Преобладание правовой тематики в публикациях обусловлено постоянным совершенствованием законодательной базы в сфере градостроительства и землепользования. Значительное внимание уделяется вопросам определения видов разрешенного использования земельных участков, что напрямую влияет на возможности освоения и застройки последних [8]. Правовые публикации охватывают широкий спектр вопросов, включая процедуры изменения категорий земель, согласования строительства, реконструкции объектов капитального строительства с целью изменения вида разрешенного использования, а также анализ судебной практики (рис. 2).

Особое место в правовых публикациях занимает анализ судебной практики по земельным спорам. Авторы исследуют прецеденты, связанные с оспариванием градостроительных решений, нарушениями при смене вида разрешенного использования земельных участков и конфликтами между собственниками смежных территорий [9]. Значительное внимание уделяется вопросам правового регулирования застройки в границах охранных зон и территорий с особым режимом использования (рис. 3).

Публикации технического характера составляют вторую по объему категорию материалов. В них рассматриваются инновационные подходы к территориальному планированию, современные методы проектирования объектов капитального строительства и технологии информационного моделирования в градостроительстве. Авторы уделяют значительное внимание вопросам цифровизации градостроительной документации и внедрению геоинформационных систем в практику территориального планирования [10].

Существенная часть технических публикаций посвящена методам оценки влияния новых объектов капитального строительства на существующую застройку и инженерную инфраструктуру. Рассматриваются вопросы оптимизации транспортных потоков, развития инженерных сетей и обеспечения безопасности строительства в сложных геологических условиях (рис. 4).

Рис. 2 ⬇

Вопросы, наиболее часто рассматриваемые в правовых публикациях о сохранении вида разрешенного использования объекта капитального строительства после его ввода в эксплуатацию

Fig. 2

The most discussed issues in legal publications on the topic: "Preservation of the type of permitted use of the capital construction facility after its commissioning"



Рис. 3 ⬇

Тематика публикаций, посвященных анализу судебной практики по земельным спорам

Fig. 3

The subject of publications on the analysis of judicial practice on land disputes

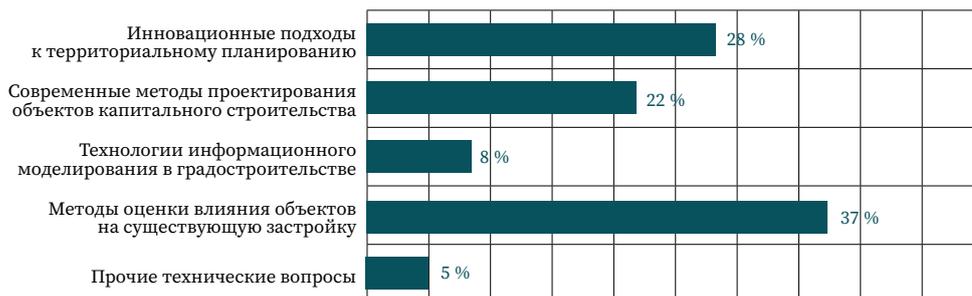


Рис. 4 ⬆

Вопросы, наиболее часто рассматриваемые в публикациях технического характера

Fig. 4

The most discussed issues in technical publications



Экономическая составляющая градостроительной деятельности раскрывается через анализ инвестиционной привлекательности территорий с различными видами разрешенного использования. В публикациях этой категории исследуется влияние градостроительных регламентов на рыночную стоимость земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на них. Значительное внимание уделяется вопросам экономической эффективности различных вариантов использования территорий. В экономических публикациях также рассматриваются механизмы государственно-частного партнерства в градостроительной сфере, методы оценки экономической целесообразности изменения видов разрешенного использования земельных участков и финансовые аспекты реализации крупных градостроительных проектов.

Несмотря на меньшую долю публикаций, экологическая тематика приобретает все большее значение в контексте устойчивого развития территорий. Авторы данных работ исследуют влияние различных видов разрешенного использования земельных участков на экологическое состояние территорий, анализируют методы минимизации негативного воздействия объектов капитального строительства на окружающую среду. Особое внимание уделяется вопросам сохранения зеленых насаждений в городах, организации экологического мониторинга территорий и внедрению экологически безопасных технологий в строительстве. Публикации также затрагивают проблемы рекультивации нарушенных земель и создания экологически устойчивых городских пространств [11].

Таким образом, разнообразие тематики российских публикаций по градостроительству и землепользованию отражает многослойный подход к развитию территорий. Правовые аспекты, находящиеся в центре обсуждений, обеспечивают стабильную базу для регулирования процессов, связанных с использованием и застройкой земель, тем самым способствуя снижению уровня конфликтности и облегчению планирования будущих проектов. Исследование судебной практики способствует формированию более детальных и защищенных правовых механизмов, устранению пробелов в законодательстве и усилению гарантий для участников рынка.

Вопрос сохранения разрешенного использования объектов недвижимости стал важным аспектом градостроительной политики большинства развитых стран. В частности, международный опыт демонстрирует разнообразие подходов к управлению земельными ресурсами и соблюдению разрешенных видов использования. Например, в Соединенных Штатах Америки действует система зонирования, при которой землепользование строго регламентируется местными органами власти. Эта система позволяет не только контролировать назначение зданий, но и предотвращать неблагоприятные изменения, которые могут угрожать сохранению исторической и культурной ценности строений и их окружения. В соответствии с Зональным кодексом, изменения в использовании объекта требуют обсуждения на общественных слушаниях, что обеспечивает вовлечение граждан в процесс принятия решений. Подобные нормы позволяют формировать устойчивые сообщества, где соблюдаются интересы как муниципалитетов, так и местных жителей. В странах Европейского союза, таких как Германия и Нидерланды, федеральные законы также акцентируют внимание на обязательности поддержания разрешенного использования. Например, в Германии вопрос сохранения вида разрешенного использования подпадает под действие закона о регулировании землевладения и градостроительства. Тем не менее, несмотря на наличие общей рамки законодательства, на практике выбор конкретных мер может зависеть от местных условий и потребностей. Страны также часто применяют методы последующего контроля за выполнением установленных норм, что позволяет вовремя реагировать на нарушения и защищать общественные интересы. Кроме того, третьи стороны, такие как архитектурные и градостроительные ассоциации, могут принимать активную роль в мониторинге соблюдения разрешенных видов использования, обеспечивая дополнительное давление на исполнение законодательства. Таким образом, зарубежные практики подчеркивают важность комплексного подхода, детального анализа и мониторинга использования

объектов недвижимости, что является необходимым элементом успешного и устойчивого градостроительства.

В подходах к регулированию сохранения разрешенного использования также интересен опыт Канады, где законодательство основано на принципах устойчивого развития и охраны окружающей среды. Поскольку Канада является федеративной структурой, каждая провинция устанавливает собственные нормы. Законы по планированию территорий в таких провинциях, как Онтарио² и Британская Колумбия³, требуют разработки стратегий по обеспечению устойчивого использования. В Австрии наблюдаются схожие тенденции: законодательство не только управляет разрешенными видами использования, но и выставляет четкие рамки для соблюдения норм по охране окружающей среды и культурного наследия (BMLFUW⁴, 2016). Включение местных сообществ в процесс принятия решения является обязательным условием, что подтверждает концепцию прав на благоприятную окружающую среду⁵, ранее получившую широкое распространение в различных программах Всемирной организации здравоохранения. Эти примеры подчеркивают, как важны многоуровневый подход к проблеме сохранения видов разрешенного использования объектов недвижимости, интеграция местных сообществ и фокусировка на устойчивом развитии, что не только способствует соблюдению законодательства, но и в целом улучшает качество зданий и инфраструктуры в различных странах.

Успешные практики управления использованием объектов капитального строительства тесно связаны с эффективностью административного, правового и планировочного контроля на всех этапах — от проектирования до эксплуатации. Важными аспектами являются разработка и внедрение системы мониторинга и анализ публикационной активности исследователей в этой области. Как показывает практика, зарубежные и российские авторы все активнее обсуждают вопросы, касающиеся изменений в правовом статусе и сохранения результатов разрешенного использования. Эти исследования формируют общую базу знаний, на основе которой можно выстраивать эффективные стратегии адаптации и управления. Примеры успешных практик включают создание специализированных кабинетов и комитетов, которые наблюдают за соблюдением норм и правил, а также регулярное обновление и корректировку существующих регуляторных актов. Важную роль в этом контексте играют и структурированные базы данных, которые помогают в сборе и анализе информации о действующих объектах капитального строительства и изменениях в их статусе.

Изучение международного опыта свидетельствует о существовании множества успешных моделей управления использованием объектов капитального строительства, что открывает возможности для улучшения российской практики. Основное внимание следует уделить изучению зарубежных моделей по использованию информационных технологий в управлении градостроительными процессами. Один из примеров успешного подхода можно наблюдать в странах Северной Европы, где действует система постоянного мониторинга использования объектов, а также внедряются принципы устойчивого градостроительства. Эта практика весьма эффективна для профилактики нарушений и изменения назначений объектов, что значительно снижает риск

2 Planning Act, R.S.O. 1990, chapter P.13. [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://www.osler.com/osler/media/Osler/Content/PDFs/Planning-Act-Bill-197-first-reading-extracts.pdf> (дата обращения: 18.01.2025).

3 Local Government Act, R.S.B.C. 2015, C. 1. [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://ltpm.ltsa.ca/local-government-act-rsbc-2015-c-1> (дата обращения: 18.01.2025).

4 BMLFUW (нем. Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Umwelt und Wasserwirtschaft) — Федеральное министерство сельского и лесного хозяйства, окружающей среды и водного хозяйства Австрийской Республики.

5 The human right to a clean, healthy and sustainable environment: UN General Assembly Resolution A/RES/76/300, 2022. [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://docs.un.org/en/a/res/76/300> (дата обращения: 18.01.2025).

правовых конфликтов. Постоянный мониторинг не только улучшает контроль за использованием земель и построенных на них объектов капитального строительства, но и способствует созданию благоприятной инвестиционной среды, что позволяет обеспечить долговременное сохранение объектов капитального строительства и их функционального назначения [12].

Таким образом, международный опыт управления использованием объектов недвижимости является ценным ориентиром для развития отечественной практики в этой области. Интеграция таких элементов, как активное участие местных сообществ, внедрение устойчивых практик и использование информационных технологий, может значительно повысить эффективность российской градостроительной политики.

4 Выводы

Мониторинг публикационной активности по вопросам сохранения видов разрешенного использования объектов недвижимости показал, что основное направление, которое выбирают для борьбы с изменением вида использования, — это нормы права. Правоприменителям необходимо внедрять комплексный подход к исследованию и анализу нормативно-правовых актов, связанных с вопросами сохранения разрешенного использования в сфере капитального строительства. Для более эффективного применения норм права требуется создать и актуализировать справочные материалы, такие как:

- обзоры изменений законодательства;
- сборники судебной практики;
- методические рекомендации;
- базы данных нормативных актов;
- типовые документы и шаблоны;
- интерактивные справочники и алгоритмы;
- образовательные материалы;
- реестры рисков и типичных ошибок.

Данные справочные материалы помогут юристам и специалистам, работающим в данной области, акцентировать внимание на правовых оценках и возможных последствиях решений, касающихся изменения разрешенного использования. Важно осуществлять регулярный мониторинг изменений в законодательстве и практике применения права, а также учитывать накопленный опыт отечественных и зарубежных исследователей и практиков, что позволит правоприменителям избегать распространенных ошибок, связанных с недостаточным вниманием к деталям правоприменительной практики и нормам закона.

Анализ публикаций российских и зарубежных авторов подчеркивает необходимость более глубокой координации действий различных государственных структур и органов местного самоуправления по вопросам сохранения видов разрешенного использования объектов недвижимости. Рекомендуется создать межведомственные рабочие группы, осуществляющие мониторинг изменений разрешенного использования объектов и проводящие анализ соответствующих правоприменительных кейсов. В эти группы могут входить как представители государственных структур, так и эксперты из научной сферы и представители бизнеса, что позволит применять мультидисциплинарный подход к решению вопросов в данной области. Практические рекомендации, разработанные такими группами, могут служить основой для создания методических пособий и практических руководств для правоприменителей, что, в свою очередь, повысит качество принимаемых решений и их законность.

Меры, направленные на техническую сторону вопроса в части ведения автоматического мониторинга объектов, специализированного кадастрового учета для земельных участков, полученных без проведения торгов, и построенных на них объектов, не обсуждаются. В Российской Федерации для выявления

подобных нарушений широко используются как беспилотные летательные аппараты, так и личный выезд сотрудников Росреестра. До сегодняшнего дня для мониторинга сохранения (изменения) назначений объектов недвижимости нет постоянно действующего механизма. Все принимаемые государством меры реализуются только с учетом жалоб, обращений и предложений граждан, а также на основе анализа текущей ситуации и экспертных оценок. Это подчеркивает важность и необходимость изучения вопроса сохранения вида разрешенного использования объекта недвижимости с технической стороны. Одно из перспективных направлений — это создание методики особого кадастрового учета с целью блокировки смены вида разрешенного использования.

БИБЛИОГРАФИЯ

1. Бородик К.А., Дикусар К.С., Богатов В.В. Тренды публикационной активности российских исследователей за период 2016–2020 гг. по данным международных баз научного цитирования Web of Science Core Collection и Scopus // Управление наукой и наукометрия. 2021. Т. 16, № 4. С. 571–595.
2. Чубело В.О., Вяткина Г.В. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства // Землеустройство и земледелие: технологии и полевые опыты. Екатеринбург: Уральский ГАУ, 2021. С. 63–64.
3. Кожанова С.Е. Методика предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства // Каталог научных и инновационных разработок ФГБОУ ВО «Омский государственный аграрный университет имени П.А. Столыпина»: сборник материалов по итогам научно-исследовательской деятельности. Омск: Омский ГАУ, 2022. С. 55–57.
4. Муратова А.С., Гиниятов И.А. К вопросу об использовании земельного участка и объекта капитального строительства в соответствии с условно разрешенным видом использования // Сборник материалов XV Международного научного конгресса «Интерэкспо ГЕО-Сибирь»: в 9 т. Новосибирск: СГУГиТ, 2019. Т. 7. С. 252–259. DOI:10.33764/2618-981X-2019-7-252-259.
5. Porumb V.-A., Maier G., Anghel I. The impact of building location on green certification price premiums: Evidence from three European countries // Journal of Cleaner Production. 2020. Vol. 272. P. 122080. DOI:10.1016/j.jclepro.2020.122080.
6. Domingo D., Palka G., Hersperger A.M. Effect of zoning plans on urban land-use change: A multi-scenario simulation for supporting sustainable urban growth // Sustainable Cities and Society. 2021. Vol. 69. No. 1-19. P. 102833. DOI:10.1016/j.scs.2021.102833.
7. Jaeger W.K. The effects of land-use regulations on property values // Environmental Law. 2006. Vol. 36. No. 1. P. 105–130.
8. Шавловский И.К. Проблемы, связанные с использованием земельного участка под вспомогательные виды разрешенного использования // Современные проблемы в развитии земельного законодательства: сборник материалов научной конференции, Москва, 18–22 апреля 2022 г. М.: Государственный университет по землеустройству, 2022. С. 198–205.
9. Анисимова А.С. Проблемы разграничения полномочий органов государственной власти Удмуртской Республики и органов местного самоуправления на примере предоставления услуги на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства // Обеспечение безопасности личности, общества и государства в условиях глобализации: правовые и организационные проблемы и перспективы: сборник статей 52-й Всероссийской научно-практической конференции с международным участием, Ижевск, 25–26 апреля 2024 г. Ижевск: УдГУ, 2024. С. 31–39.
10. Меньшикова Е.П., Лола А.М., Лола У.А. ГИС (географическая информационная система) как элемент цифровизации градостроительства // Фундаментальные, поисковые и прикладные исследования Российской академии архитектуры и строительных наук по научному обеспечению развития архитектуры, градостроительства и строительной отрасли Российской Федерации в 2019 году: сборник научных трудов РААСН: в 2 т. М.: АСВ, 2020. Т. 1. С. 279–285.
11. Красногорская Н.Н., Ильмурзин И.Б., Курамшина Н.Г. и др. Проблемы рекультивации нарушенных земель (анализ патентных публикаций

реферативной базы Scopus) // Журнал научных публикаций аспирантов и докторантов. 2018. № 1(139). С. 46–49.

12. Арсланов Р.Р. Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка и объекта капитального строительства, основные проблемы // Обеспечение безопасности личности, общества и государства в условиях глобализации: правовые и организационные проблемы и перспективы: сборник статей 52-й Всероссийской научно-практической конференции с международным участием, Ижевск, 25–26 апреля 2024 г. Ижевск: УдГУ, 2024. С. 44–50.

АВТОРЫ Байгобылов Дмитрий Владимирович

ФГБУН «Научно-исследовательский геотехнологический центр Дальневосточного отделения Российской академии наук» (НИГТЦ ДВО РАН), Петропавловск-Камчатский, Россия

 0009-0009-5364-2203

Литвиненко Мария Васильевна

ФГБОУ ВО «Московский государственный университет геодезии и картографии» (МИИГАиК), Москва, Россия

кафедра землеустройства и кадастров, факультет управления территориями д-р пед. наук, канд. техн. наук, доцент

 0000-0003-3736-8346

Поступила 20.02.2025. Принята к публикации 22.08.2025. Опубликовано 29.08.2025.



The problem of preserving the type of permitted use of real estate: analysis of current research

Dmitriy V. Baigobylov¹✉, **Maria V. Litvinenko²**

¹ Scientific Research Geotechnological Center of the Far Eastern Branch of the Russian Academy of Sciences, Petropavlovsk-Kamchatsky, Russia

² Moscow State University of Geodesy and Cartography, Moscow, Russia

✉ di-ma-b@mail.ru

CITATION Baigobylov DV, Litvinenko MV. The problem of preserving the type of permitted use of real estate: analysis of current research. *Izvestia vuzov. Geodesy and Aerophotosurveying*. 2025;69(4): 96–109. DOI:10.30533/GiA-2025-025.

KEYWORDS type of permitted use, capital construction object, land plot, real estate, land use, urban planning regulation

ABSTRACT In modern conditions of development of urban planning legislation, the issue of preserving the type of permitted use of real estate objects established during the commissioning of capital construction facilities and the purchase of land into ownership is of particular importance. This issue is located at the intersection of various branches of law and requires a comprehensive scientific understanding, as well as forms the basis for creating conditions for sustainable development of territories. The analysis of publication activity on this topic allows us to identify the main trends in the development of scientific thought and identify the most relevant research areas. The methodological basis of the research is a comprehensive analysis of scientific publications in leading peer-reviewed publications for the period 2014–2024. In the course of the study, materials indexed in the RSCI, Scopus and Web of Science systems were analyzed, which allowed us to obtain a representative sample of scientific papers on the subject under consideration and identify successful practices from foreign experience. An analysis of publication activity shows that the scientific community is focusing on several key aspects of the problem under consideration: the theoretical understanding of the legal nature of the permitted use of real estate, the practical aspects of preserving the permitted use, and the problematic aspects of law enforcement and their solutions.

- REFERENCES**
1. Borodik KA, Dikusar KS, Bogatov VV. Trendy publikatsionnoj aktivnosti rossijskih issledovatelej za period 2016–2020 gg. po dannym mezhdunarodnyh baz nauchnogo tsitirovanija Web of Science Core Collection i Scopus [Trends in the publication activity of Russian researchers for the period 2016–2020 based on the data of international scientific citation databases Web of Science Core Collection and Scopus]. *Science Management and Scientometrics*. 2021;16(4): 571–595. (In Russian).
 2. Chubelo VO, Vjatkina GV. Vidy razreshennogo ispolzovanija zemelnyh uchastkov i obektov kapitalnogo stroitelstva [Types of permitted use of land plots and capital construction facilities]. *Land management and agriculture: technologies and field experiments*. Yekaterinburg: Ural State Agrarian University; 2021: 63–64. (In Russian).
 3. Kozhanova SE. Metodika predostavlenija razreshenija na uslovno razreshennyj vid ispolzovanija zemelnogo uchastka ili obekta kapitalnogo stroitelstva [Methodology for granting permission for a conditionally permitted type of use of a land plot or an object of capital construction]. *Catalog of scientific and innovative developments of Omsk State Agrarian University named after P.A. Stolypin: collection of materials based on the results of scientific research activities*. Omsk: Omsk State Agrarian University; 2022: 55–57. (In Russian).
 4. Muratova AS, Giniyatov IA. K voprosu ob ispolzovanii zemelnogo uchastka i obekta kapitalnogo stroitelstva v sootvetstvii s uslovno razreshennym vidom ispolzovanija [On the use of a land plot and a capital construction object in accordance with a conditionally permitted type of use]. *Interexpo GEO-Siberia. Proceedings of XV International scientific congress*. In 9 vols. Novosibirsk: SSUGT; 2019;7: 252–259. (In Russian). DOI:10.33764/2618-981X-2019-7-252-259.
 5. Porumb VA, Maier G, Anghel I. The impact of building location on green certification price premiums: Evidence from three European countries. *Journal of Cleaner Production*. 2020;272: 122080. DOI:10.1016/j.jclepro.2020.122080.
 6. Domingo D, Palka G, Hersperger AM. Effect of zoning plans on urban land-use change: A multi-scenario simulation for supporting sustainable urban growth. *Sustainable Cities and Society*. 2021;69(1-19): 102833. DOI:10.1016/j.scs.2021.102833.
 7. Jaeger WK. The effects of land-use regulations on property values. *Environmental Law*. 2006;36(1): 105–130.
 8. Shavlovsky IK. Problemy, svjazannye s ispolzovaniem zemel'nogo uchastka pod vspomogatel'nye vidy razreshennogo ispol'zovanija [Problems associated with the use of land plots for auxiliary types of permitted use]. *Modern Problems in the Development of Land Legislation: Proceedings of the Scientific Conference, Moscow, April 18–22, 2022*. Moscow: State University for Land Use; 2022: 198–205. (In Russian).
 9. Anisimova AS. Problemy razgranichenija polnomochij organov gosudarstvennoj vlasti Udmurtskoj Respubliki i organov mestnogo samoupravlenija na primere predostavlenija uslugi na uslovno razreshennyj vid ispolzovanija zemelnogo uchastka ili obekta kapitalnogo stroitelstva [Problems of delimiting the powers of state authorities of the Udmurt Republic and local self-government bodies on the example of providing services for a conditionally permitted type of use of a land plot or a capital construction facility]. *Proceedings of the 52nd All-Russian Scientific-practical conference with international participation "Ensuring the security of the individual, society and the state in the context of globalization: legal and organizational problems and prospects"*, Izhevsk, April 25–26, 2024. Izhevsk: Udmurt State University; 2024: 31–39. (In Russian).
 10. Menshikova EP, Lola AM, Lola UA. GIS (geograficheskaja informacionnaja sistema) kak jelement cifrovizacii gradostroitel'stva [GIS (Geographic Information System) as an element of urban planning digitalization]. *Fundamental, Search and Applied Research of the Russian Academy of Architecture and Construction Sciences on Scientific Support for the Development of Architecture, Urban Planning and the Construction Industry of the Russian Federation in 2019: Proceedings of the Russian Academy of Architecture and Construction Sciences*. In 2 vols. Vol. 1. Moscow: ASV Publishing House; 2020: 279–285. (In Russian).
 11. Krasnogorskaya NN, Ilmurzin IB, Kuramshina NG, et al. Problemy rekul'tivacii narushennyh zemel' (analiz patentnyh publikacij referativnoj bazy Scopus) [Problems of reclamation of damaged lands (analysis of patent publications in the Scopus Abstract Database)]. *Journal of Scientific Publications by Postgraduate Students and Doctoral Candidates*. 2018;1(139): 46–49. (In Russian).

12. Arslanov RR. Predostavlenie razresheniya na uslovno razreshennyj vid ispolzovaniya zemelnogo uchastka i obekta kapitalnogo stroitelstva, osnovnye problemy [Granting permission for a conditionally permitted type of use of a land plot and an object of capital construction, the main problems]. *Proceedings of the 52nd All-Russian Scientific-practical conference with international participation "Ensuring the security of the individual, society and the state in the context of globalization: legal and organizational problems and prospects"*, Izhevsk, April 25–26, 2024. Izhevsk: Udmurt State University; 2024: 44–50. (In Russian).

AUTHORS **Dmitriy V. Baigobylov**

Scientific Research Geotechnological Center of the Far Eastern Branch of the Russian Academy of Sciences, Petropavlovsk-Kamchatsky, Russia

 0009-0009-5364-2203

Maria V. Litvinenko

Moscow State University of Geodesy and Cartography, Moscow, Russia
Department of Land Management and Cadastre, Faculty of Territorial Management
Dr. of Sci. (Pedagogy), PhD in Engineering, Associate Professor

 0000-0003-3736-8346

Submitted: February 20, 2025. Accepted: August 22, 2025. Published: August 29, 2025.