

Особенности изменения вида разрешенного использования земель сельскохозяйственного назначения

В связи с проведением в тверском регионе инвентаризации земель сельхозназначения с целью дальнейшего вовлечения их в оборот, тема изменения вида разрешенного использования земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения является одной из самых актуальных на сегодняшний день. И здесь стоит остановиться на двух важнейших аспектах: особом правовом режиме таких земель и возможности изменения вида разрешенного использования сельскохозяйственных угодий.

Согласно Земельному кодексу Российской Федерации сельскохозяйственные угодья **-** пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями (садами, виноградниками и другими) - в составе земель сельскохозяйственного назначения имеют приоритет в использовании и подлежат особой охране. Для сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения не устанавливаются градостроительные регламенты.

В соответствии с законодательством о градостроительной деятельности решения об изменении одного вида разрешенного использования (ВРИ) земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на землях, для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, на другой вид такого использования принимаются в соответствии с федеральными законами.

До принятия специального законодательства о зонировании территорий для сельскохозяйственных угодий установлен особый правовой режим, имеющий целью охрану указанных земель и недопущение выведения таких земель из сельскохозяйственного оборота, а также осуществления их застройки.

Управление Росреестра по Тверской области также придерживается однозначной позиции в случае возникновения вопроса о внесении изменений в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним в части изменения вида разрешенного использования земельных участков сельхозназначения: если в состав таких участков входят сельскохозяйственные угодья – во внесении изменений отказывается.

Указанная позиция подтверждается судебной практикой: Верховный Суд Российской Федерации полагает, что изменение вида разрешенного использования для сельскохозяйственных угодий в составе земель сельхозназначения возможно только после перевода этих земель или земельных участков из земель сельхозназначения в другую категорию.

Данный перевод допускается в исключительных случаях, в том числе связанных с установлением или изменением черты населенных пунктов. До перевода земель в другую категорию в действующем законодательстве отсутствуют основания для изменения ВРИ земель сельскохозяйственных угодий в составе земель сельхозназначения.

Федеральный закон от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» также не предусматривает порядка изменения вида разрешенного использования в отношении сельскохозяйственных угодий. Иного федерального закона, регламентирующего порядок изменения ВРИ в отношении сельскохозяйственных угодий, не существует. В связи с этим в настоящее время данный вопрос остается открытым.

Согласно действующему законодательству разрешенное использование земельных участков, установленное до дня утверждения [классификатора](consultantplus://offline/ref=E3F974BCACFBFC9309C3180C532AFF82EDED6FEC2EFED27697664F6D58F7B82DCB1DA0340F87AA4DK77BN) видов разрешенного использования земельных участков, признается действительным вне зависимости от его соответствия классификатору ВРИ, утвержденному приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 № 540.

Вместе с тем, до 1 января 2020 года органы местного самоуправления поселений и городских округов обязаны внести изменения в правила землепользования и застройки в части приведения установленных градостроительным регламентом видов разрешенного использования земельных участков в соответствие с видами разрешенного использования земельных участков, предусмотренными классификатором. При этом проведение публичных слушаний по проекту изменений, вносимых в правила землепользования и застройки, не требуется.

И.о. начальника отдела регистрации прав,

ограничений (обременений) прав

Управления Росреестра по Тверской области Е.С. Ахола