



РОСРЕЕСТР

Управление
Федеральной службы
государственной регистрации,
кадастра и картографии
по Тверской области

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 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