

29.1. Требуется ли при принятии органами местного самоуправления решений по изменению вида разрешённого использования земельных участков, расположенных на землях сельскохозяйственного назначения, обязательное наличие на эту территорию утверждённых правил землепользования и застройки или проекта планировки территории, определяющего виды разрешённого использования земельных участков, расположенных в границах этой территории?

Согласно части 2 статьи 77 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ), в составе земель сельскохозяйственного назначения выделяются две подкатегории:

- 1) сельскохозяйственные угодья;
- 2) земли, занятые внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, лесными насаждениями, предназначенными для обеспечения защиты земель от воздействия негативных (вредных) природных, антропогенных и техногенных явлений, водными объектами, а также зданиями, строениями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции.

Следует учитывать, что у рассмотренных подкатегорий земель сельскохозяйственного назначения различный правовой режим, поэтому для ответа на поставленный вопрос следует рассмотреть две логические линии применительно к каждой подкатегории.

Логическая линия изменения вида разрешённого использования сельскохозяйственных угодий

Как следует из части 6 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ) градостроительные регламенты, среди прочего, не устанавливаются для сельскохозяйственных угодий.

При этом решения об изменении одного вида разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на землях, на которые действие градостроительных

регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, на другой вид использования принимаются в соответствии с федеральными законами (часть 5 статьи 37 ГрК РФ). В настоящее время не принят специальный федеральный закон, устанавливающий порядок изменения вида разрешённого использования земельных участков на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются.

До принятия указанного федерального закона, изменение вида разрешённого использования сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения представляется возможным с учётом следующих положений:

1) изменение вида разрешённого использования земель сельскохозяйственного назначения является полномочием субъекта РФ¹.

2) изменение одного вида сельскохозяйственных угодий на другой вид сельскохозяйственных угодий представляется возможным без изменения категории земель (например, изменение сенокоса на пастбище).

3) изменение одного вида сельскохозяйственных угодий на другой вид разрешённого использования, не предусмотренный для сельскохозяйственных угодий, возможно только после перевода соответствующего земельного участка из одной категории в другую.

Таким образом, орган местного самоуправления не вправе принимать решения об изменении видов разрешенного использования земельных участков, расположенных в составе сельскохозяйственных угодий, поскольку

¹ Перевод земель сельскохозяйственного назначения из одной категории в другую осуществляется органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации (пункт 2 части 1 статьи 8 ЗК РФ). Полагаем, что данная норма предусмотрена в целях обеспечения приоритета охраны земли как важнейшего компонента окружающей среды и средства производства в сельском хозяйстве и лесном хозяйстве перед использованием земли в качестве недвижимого имущества (пункт 2 части 1 статьи 1 ЗК РФ). Продолжая логику законодателя, обоснованным представляется распространить по аналогии положение относительно перевода земель сельскохозяйственного назначения органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации и на отношения, связанные с изменением видов разрешённого использования земельных участков в составе земель сельскохозяйственного назначения.

решение этого вопроса не входит в их полномочия, а является полномочием субъекта Российской Федерации.

Логическая линия изменения вида разрешённого использования той части территории земель сельскохозяйственного назначения, которая не является сельскохозяйственными угодьями

В отношении земель, для которых устанавливается градостроительный регламент (в том числе в отношении указанной части земель сельскохозяйственного назначения) изменение одного вида разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования осуществляется в соответствии с градостроительным регламентом при условии соблюдения требований технических регламентов (часть 3 статьи 37 ГрК РФ).

Вплоть до принятия в установленном ГрК РФ порядке правил землепользования и застройки, но не позднее чем до 31 декабря 2012 года, решение об изменении одного вида разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования принимается главой местной администрации, с учётом результатов публичных слушаний. Указанные публичные слушания организуются и проводятся в порядке, определённом уставом муниципального образования и (или) нормативными правовыми актами представительного органа муниципального образования с учётом положений частей 3-10 статьи 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации в части соответствующих требований (пункт 3 части 1 статьи 4 Федерального закона от 29.12.2004 N 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации» (далее - № 191-ФЗ)).

Также следует учитывать норму, согласно которой до 31 декабря 2012 года при отсутствии правил землепользования и застройки разрешённое использование земельных участков и объектов капитального строительства определяется в соответствии с проектом планировки территории, в границах

которой расположены такие земельные участки и объекты капитального строительства (пункт 5 части 1 статьи 4 № 191-ФЗ).