

**29.4. Будет ли являться нарушением законодательства о градостроительной деятельности принятие администрацией муниципального образования решения об изменении вида разрешённого использования земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения под дачное строительство по процедуре, предусмотренной пунктом 4 статьи 4 № 191-ФЗ, если такое решение принято при отсутствии на территорию, в границах которой расположен этот земельный участок, правил землепользования и застройки и (или) проекта планировки территории?**

*Пунктом 4 статьи 4 № 191-ФЗ установлено, что «выдача разрешения на строительство не требуется в случае изменений объекта капитального строительства и (или) его частей, если эти изменения не затрагивают конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности такого объекта и (или) его частей и не являются нарушением строительных норм и правил».*

Следует отметить, что данная норма не связана с изменением вида разрешённого использования земельного участка. Видимо, вопрос поставлен некорректно. Поэтому будем отвечать на ту часть вопроса, которая связана с изменением вида разрешённого использования земельного участка.

Поскольку в состав земель сельскохозяйственного назначения могут входить подкатегории с различным правовым режимом, то для ответа на данный вопрос следует рассмотреть две ситуации.

Ситуация 1. Изменению подлежит вид разрешённого использования сельскохозяйственных угодий (в составе земель сельскохозяйственного назначения) под дачное строительство.

Поскольку (1) для сельскохозяйственных угодий градостроительный регламент не устанавливается и (2) поскольку действия в отношении сельскохозяйственных угодий это полномочие субъектов Российской Федерации (см. ответ на вопрос 1), то принятие решения органом местного самоуправления будет нарушением законодательства.

Ситуация 2. Изменению подлежит вид разрешённого использования земельных участков, относящихся не к сельскохозяйственным угодьям, а к другой подкатегории в составе земель сельскохозяйственного назначения (землям, занятым 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).

1. При отсутствии ПЗЗ до 31 декабря 2012 года - не будет нарушением законодательства при соблюдении установленной законодательством процедуры изменения вида разрешённого использования: *«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»* (пункт 3 части 1 статьи 4 № 191-ФЗ). До 31 декабря 2012 года при отсутствии ПЗЗ разрешённое использование земельных участков и объектов капитального строительства может определяться также 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).(см. ответ на вопрос 1);

2. При отсутствии ПЗЗ и ДПТ после 31 декабря 2012 года – будет нарушением законодательства, поскольку приведенные выше положения могут применяться только не позднее 31 декабря 2012 года. После 31 декабря 2012 года изменение одного вида разрешённого использования земельных участков (для которых устанавливается градостроительный регламент) и объектов капитального строительства на другой вид такого использования может осуществляться только в соответствии с градостроительным

регламентом при условии соблюдения требований технических регламентов  
(часть 3 статьи 37 ГрК РФ) (см. ответ на вопрос 1).