

Об условиях использования земель сельскохозяйственного назначения.

Земли сельскохозяйственного назначения РФ располагаются за пределами населенных пунктов. Они предоставляются для осуществления сельскохозяйственной деятельности и выполнения работ, связанных с ней.

В Земельном Кодексе Российской Федерации определяется вид разрешенного использования земель сельскохозяйственного назначения и установлены следующие виды:

- для ведения производственной с/х деятельности.
- для создания крестьянско-фермерского или личного подсобного х-ва.
- для огородничества или садоводства с возможностью соорудить частный жилой дом.
- для дачного строительства.

Правовой режим земель сельскохозяйственного назначения предусматривает определение лиц, которым может передаваться та или иная территория.

К таким субъектам относят: фермерские (крестьянские) хоз-ва; граждан, которые создали подсобное хозяйство индивидуального типа, садоводство, огородничество, животноводство; казацкие общества; хозяйственные объединения и товарищества, производственные кооперативы, унитарные предприятия (муниципальные и государственные), прочие коммерческие организации; некоммерческие общества, в том числе религиозные, а также потребительские союзы; учебные, опытно- и учебно-производственные, учебно-опытные подразделения при научных и образовательных организациях, осуществляющих подготовку специалистов в области с/х деятельности, общеобразовательных учреждений.

Допускается ли использование земель сельскохозяйственного назначения для индивидуального жилищного строительства?

В соответствии со ст. 78 ЗК РФ земли сельскохозяйственного назначения могут использоваться для ведения сельскохозяйственного производства, создания защитных насаждений, научно-исследовательских, учебных и иных связанных с сельскохозяйственным производством целей гражданами, в том числе ведущими крестьянские (фермерские) хозяйства, личные подсобные хозяйства, садоводство, животноводство, огородничество.

В состав имущества фермерского хозяйства могут входить земельный участок, хозяйственные и иные постройки, мелиоративные и другие сооружения, продуктивный и рабочий скот, птица, сельскохозяйственные и иные техника и оборудование, транспортные средства, инвентарь и иное необходимое для осуществления деятельности фермерского хозяйства имущество.

Состав имущества фермерского хозяйства: для создания фермерского хозяйства и осуществления его деятельности могут предоставляться и приобретаться земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения; для строительства зданий, строений и сооружений, необходимых для осуществления деятельности фермерского хозяйства, могут предоставляться и приобретаться земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения и земель иных категорий.

В составе земель сельскохозяйственного назначения выделяются сельскохозяйственные угодья, 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.

Законное строительство и разрешенное использование построек на с/х участках зависит от вида хозяйской деятельности.

Возможно ли изменение вида разрешенного использования земельного участка сельскохозяйственного назначения (например, «для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства», «для ведения личного подсобного хозяйства» и т.п.) на вид разрешенного использования «для ведения дачного хозяйства» («для дачного строительства»)?

В силу п. 1 ст. 1 Федерального закона от 24 июля 2002 г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» его действие не распространяется на земельные участки, предоставленные из земель сельскохозяйственного назначения гражданам для индивидуального жилищного, гаражного строительства, ведения личного подсобного и дачного хозяйства, садоводства, животноводства и огородничества, а также на земельные участки, занятые зданиями, строениями, сооружениями. Оборот указанных земельных участков регулируется ЗК РФ.

Землями сельскохозяйственного назначения признаются земли, находящиеся за границами населенного пункта и предоставленные для нужд сельского хозяйства, а также предназначенные для этих целей, в составе которых выделяются сельскохозяйственные угодья.

Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий, общие принципы и порядок проведения которого устанавливаются федеральными законами и требованиями специальных федеральных законов.

Градостроительные регламенты не устанавливаются для земель сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения, а решения об изменении одного вида разрешенного использования 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.

Запрет на установление градостроительного регламента исключает возможность использования указанных земель для застройки и последующей эксплуатации объектов строительства, а также применение порядка принятия решений об изменении вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предусмотренного п. 3 ч. 1 ст. 4 Федерального закона от 29 декабря 2004 г. № 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации».

Таким образом, невозможно изменить вид разрешенного использования земельных участков сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения.

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, осуществления их застройки, в том числе в целях использования в сельскохозяйственной деятельности.

С учетом изложенного изменение вида разрешенного использования для сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения возможно только после перевода этих земель или земельных участков в составе таких земель из земель сельскохозяйственного назначения в другую категорию. Данный перевод допускается в исключительных случаях, перечисленных в Федеральном законе от 21 декабря 2004 г. N 172-ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую», в том числе связанных с установлением или изменением черты населенных пунктов.

подготовлено Сасовской межрайонной прокуратурой

исп. Тарасова О.В.