

Рогачева Анастасия Игоревна, студент 3 курса магистратуры, группы ВюМ-317, юридический институт им. М.М. Сперанского, Владимирский государственный университет им. А.Г. и Н.Г Столетовых
Кивленок Т. В., научный руководитель, к.ю.н., доцент, Владимирский государственный университет им. А.Г. и Н.Г Столетовых

ПРОБЛЕМЫ ИЗМЕНЕНИЯ ВИДА РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ НА ОСНОВЕ АНАЛИЗА СУДЕБНОЙ ПРАКТИКИ

Аннотация: В статье поднимается вопрос о возможности изменения вида разрешенного использования земель сельскохозяйственного назначения. приводятся примеры из судебной практики подтверждающие выводы автора.

Ключевые слова: земли сельскохозяйственного назначения, сельскохозяйственные угодья, разрешенное использование.

Abstract: The article raises the question of the possibility of changing the type of permitted use of agricultural land. examples from the jurisprudence confirming the author's conclusions.

Keywords: agricultural land, agricultural land, permitted use.

Вопрос изменения вида разрешенного использования земель сельскохозяйственного назначения под цели не связанные с сельским хозяйством в настоящее время является наиболее актуальным. В большинстве случаев граждане отдают предпочтение разрешенному использованию, при котором возможно будет возведение объектов капитального строительства пригодных для проживания.

Надо отметить, что земли сельскохозяйственного назначения, относящиеся к сельскохозяйственным угодьям, используются исключительно для целей сельского хозяйства – растениеводство, животноводство, птицеводство и других, предусмотренных классификатором, утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 №540 "Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков"[10].

В сравнении с другими землями проблема регулирования порядка изменения вида разрешенного использования для данной категории земель стоит особо остро.

В действующем законодательстве можно найти ответ на вопрос о том, каким образом должен определяться вид разрешенного использования земель в случае, если для них не установлен градостроительный регламент. Однако данное утверждение не относится к сельскохозяйственным угодьям в составе земель сельскохозяйственного назначения, для которых порядок определения вида разрешенного использования до сих пор не урегулирован, а соответственно и изменения.

В соответствии со ст. 79 Земельного Кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) указанные земли подлежат особой охране и имеют приоритет в использовании по сравнению с несельскохозяйственными угодьями.

Собственники земельных участков для изменения вида разрешенного использования в качестве основной лазейки применяют пп.3 п.1 ст. 4 ФЗ №191-ФЗ «О введении в действие градостроительного кодекса Российской Федерации», который допускает его изменение на основании решения органов местного самоуправления до принятия правил землепользования и застройки.

Суды же указывают на то, что основания применения положения данной нормы отсутствуют, так как для сельскохозяйственных угодий правила землепользования и застройки не устанавливаются, данный метод является весьма спорным в отношении своей законности и обоснованности.

Приведенный вывод содержится также в обзоре судебной практики Верховного Суда Российской Федерации Президиума Верховного Суда РФ за четвертый квартал 2013 года, утвержденный 04.06.2014[5].

Необходимо отметить, что в самом градостроительном кодексе указано, что он не применяется к землям сельскохозяйственного назначения.

Самым законным и юридически грамотным способом изменения разрешенного использования сельскохозяйственных угодий является изменение их категории. Это подтверждается и Апелляционным определением Судебной коллегии по административным делам Верховного Суда РФ от 27.07.2016 №89-АПГ16-5[1].

Регулирование отношений, возникающих в данном случае осуществляется Земельным кодексом Российской Федерации и Федеральным законом от 21 декабря 2004 г. №172-ФЗ "О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую".

Указанное законодательство определяет определенный порядок изменения разрешенного использования, нарушение которого влечет недействительность принятых решений.

Так в одном из дел об оспаривании постановления о переводе земель сельскохозяйственного назначения в другую категорию суд пришел к выводу, что отсутствие проекта рекультивации, разработанного и согласованного в соответствии с законодательством, действовавшим на момент издания оспариваемого нормативного правового акта в отношении изменяемого земельного участка, исключало возможность его перевода в другую категорию. Верховный Суд российской Федерации (далее – ВС РФ) апелляционным определением от 15 мая 2019 г. №33-АПА19-8 поддержал выводы суда первой инстанции [4].

В ином случае апелляционным определением ВС РФ от 18 апреля 2019 г. было оставлено без изменения решение суда первой инстанции, которым удовлетворено исковое заявление о признании не действующим распоряжения администрации "О включении земельных участков в границы населенного

пункта" из земель сельскохозяйственного назначения, в связи с тем, что указанные участки находятся на территории государственного природного заказника регионального значения, и соответственно включение их в границы населенного пункта противоречит п.3 ст.95 ЗК РФ [3].

В деле об оспаривании постановления о переводе земель сельскохозяйственного назначения в земли рекреационного назначения суд удовлетворил исковое заявление, так как не были представлены доказательства создания особо охраняемых территорий регионального либо местного значения в соответствии с действующим законодательством, а также решение о создании рекреационной зоны было принято не уполномоченными лицами, т.е. с нарушением действующего законодательства [2].

Существует также практика об отказе в удовлетворении искового заявления и признании перевода земель в иную категорию обоснованным и не противоречащим законодательству.

Так в одном из дел суд отказал в удовлетворении исковых требований о признании не действующим решения Совета городского поселения "Об утверждении проекта "Внесение в генеральный план развития городского поселения изменений, предусматривающих изменение границ населенных пунктов".

Истец полагал, что была нарушена процедура перевода земель в другую категорию, поскольку не было получено согласие уполномоченного органа.

Однако суд установил, что обжалуемый правовой акт принят уполномоченным органом местного самоуправления в установленной форме.

Также по делу №84-АПГ18-3 было отказано в удовлетворении требований, так как процедура перевода земель была полностью соблюдена[9].

Как видно из приведенной практики суды отдают важное значение соблюдению процедуры и полномочиям лиц, которые ее проводят.

Президиум Верховного Суда Российской Федерации в обзоре практики от 14 ноября 2018 г.[6] подтверждает возникновение на практике сложностей при установлении круга субъектов, которые управомочены на изменение вида

разрешенного использования;

при учете особенностей ситуаций, когда допустимость изменения вида разрешенного использования ограничена, и процедурных особенностей такого изменения;

при определении последствий несоблюдения установленных процедур, а также использования участка с нарушением предусмотренных ограничений.

Для изменения категории земельного участка необходимо четкое основание. Это подтверждается и судебной практикой, например, по делам №А68-5893/2013[7] и №А68-10209/2015[8].

Суды и законодатель стараются минимизировать урон, который может быть причинен сельскохозяйственным угодьям, при использовании их не по целевому назначению.

Подводя итог можно отметить, что возможность изменения разрешенного использования угодий в настоящее время на практике существует, но является достаточно трудоемким процессом, связанным с многочисленными сложностями и нюансами.

Иного федерального закона, который бы регламентировал использование земельных участков и определял порядок проведения зонирования территорий, для которых не установлены градостроительные регламенты в настоящее время не имеется. Соответственно отсутствует возможность изменения вида разрешенного использования земельных участков сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения, без изменения их категории. Данный способ является весьма затруднительным и продолжительным.

Таким образом, в настоящее время для сельскохозяйственных угодий установлен особый правовой режим, имеющий целью охрану данных земель, сохранение их целевого использования в соответствии с пп.1 п.3 ст.1 Федерального закона №101-ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" от 24 июля 2002г., и недопущение выведения их из сельскохозяйственного оборота, а также осуществления застройки, в том числе

в целях использования в сельскохозяйственной деятельности до принятия специального законодательства о зонировании территорий.

Список литературы:

1. Апелляционное определение Судебной коллегии по административным делам Верховного Суда РФ от 27.07.2016 №89-АПГ16-5.
2. Апелляционное определение Судебной коллегии по административным делам Верховного Суда РФ от 07.11.2018 №66-АПГ18-39.
3. Апелляционное определение Судебной коллегии по административным делам Верховного Суда Российской Федерации от 18.04.2019 №35-АПА19-5.
4. Апелляционное определение Судебной коллегии по административным делам Верховного Суда Российской Федерации от 15.05.2019 №33-АПА19-8.
5. Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации за четвертый квартал 2013 года утв. Президиумом Верховного Суда РФ 04.06.2014.
6. Обзор практики рассмотрения судами дел, связанных с изменением вида разрешенного использования земельного участка утв. Президиумом Верховного Суда РФ 14.11.2018.
7. Определение Верховного Суда РФ от 01.09.2014 №310-КГ14-362 по делу №А68-5893/2013.
8. Определение Верховного Суда РФ от 16.12.2016 №310-КГ16-16962 по делу №А68-10209/2015.
9. Определение Судебной коллегии по административным делам Верховного Суда РФ от 01.11.2018 №84-АПГ18-3.
10. Приказ Минэкономразвития России от 01.09.2014 №540 "Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков".

