



**МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)**

ЗАМЕСТИТЕЛЬ РУКОВОДИТЕЛЯ

Чистопрудный бульвар, д. 6/19, стр.1, Москва, 101000
тел. (495) 917-15-24, факс (495) 983-40-22
e-mail: rosreestr@rosreestr.ru, http://www.rosreestr.ru

29.05.2017 № 14-06641-2Е/17

на № _____ от _____

Территориальные органы Росреестра

ФГБУ «ФКП Росреестра»

Государственный комитет по
регистрации и кадастру Республики
Крым

Управление государственной
регистрации права и кадастра
Севастополя

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии в связи с письмом депутата Государственной Думы Федерального Собрания Российской Федерации Марьяш И.Е. от 21.03.2017 № МИЕ-4/126 относительно изменения вида разрешенного использования земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения полагает необходимым обратить внимание на следующее.

Пунктом 2 статьи 7 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК) установлено, что 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. При этом ЗК регулирует отношения в области отнесения земель к категориям, перевод их из одной категории в другую.

Согласно статье 37 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК):

применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства (пункт 2);

изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования осуществляется в соответствии с градостроительным регламентом при условии соблюдения требований технических регламентов (пункт 3);

решения об изменении одного вида разрешенного 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 такого использования принимаются в соответствии с федеральными законами (пункт 5).

В соответствии с частью 6 статьи 36 ГрК градостроительные регламенты не устанавливаются для сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения.

В силу пункта 1 статьи 79 ЗК сельскохозяйственные угодья – это пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями (садами, виноградниками и другими); в составе земель сельскохозяйственного назначения они имеют приоритет в использовании и подлежат особой охране.

В соответствии с частью 4 пункта 1 статьи 8 ЗК перевод земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в частной собственности, из одной категории в другую осуществляется органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации.

Учитывая изложенное, принимая в том числе во внимание положения подпункта 1 пункта 3 статьи 1 Федерального закона от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (оборот земель сельскохозяйственного назначения основывается на принципе сохранения целевого использования земельных участков), изменение вида разрешенного использования земельных участков, относящихся к сельскохозяйственным угодьям в составе земель сельскохозяйственного назначения, которое влечет за собой невозможность использования земельного участка для сельскохозяйственных целей, невозможно без изменения категории земель такого участка.

При этом относительно возможности изменения вида разрешенного использования земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения с «Сенокос» на «Садоводство» также полагаем возможным отметить следующее.

В соответствии с пунктом 2 статьи 7 ЗК виды разрешенного использования земельных участков определяются в соответствии с классификатором, утвержденным федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере земельных отношений.

Приказом Минэкономразвития России от 30.09.2015 № 709 «О внесении изменений в классификатор видов разрешенного использования земельных участков, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 1 сентября 2014 г. № 540» в классификатор видов разрешенного использования земельных участков, утвержденный приказом Минэкономразвития России

от 01.09.2014 № 540 (далее – Классификатор), внесены изменения, в связи с чем с 03.11.2015 Классификатор предусматривает в том числе такие виды разрешенного использования, как:

код 1.5 – «Садоводство» (осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с выращиванием многолетних плодовых и ягодных культур, винограда и иных многолетних культур); указанный вид разрешенного использования связан с промышленным садоводством;

код 13.2 – «Ведение садоводства» (осуществление деятельности, связанной с выращиванием плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля; размещение садового дома, предназначенного для отдыха и не подлежащего разделу на квартиры; размещение хозяйственных строений и сооружений); указанный вид разрешенного использования связан с деятельностью в рамках Федерального закона от 15.04.1998 № 66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан».

Учитывая, что согласно Классификатору вид разрешенного использования «Садоводство» (код 1.5) включен в содержание общего вида разрешенного использования «Сельскохозяйственное использование» (код 1.0), полагаем, что изменение вида разрешенного использования земельного участка с «Сенокос» на «Садоводство», как на один из возможных видов сельскохозяйственного использования земельного участка, возможно без изменения категории земель на основании принятого в соответствии с законодательством Российской Федерации решения уполномоченного органа в случае, если имеется в виду именно вид разрешенного использования земельного участка, предусматривающий возможность осуществления на сельскохозяйственных угодьях хозяйственной деятельности, установленный кодом 1.5, и это прямо следует из документов, представленных на государственный кадастровый учет и (или) государственную регистрацию прав.



Г.Ю. Елизарова