

Разрешенное использование земельных участков, относящихся к сельскохозяйственным угодьям в составе земель сельскохозяйственного назначения.

В последнее время участились случаи подачи в орган регистрации прав заявлений об изменении видов разрешенного использования земельных участков, относящихся к категории земель сельскохозяйственного назначения.

При этом, собственники земельных участков представляют декларации о выборе вида разрешенного использования в соответствии с градостроительными регламентами, ссылаясь на положения части 4 статьи 37 Градостроительного кодекса РФ о том, что основные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства правообладателями земельных участков выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласования.

Действительно, согласно части 3 статьи 37 Градостроительного кодекса изменение одного вида разрешенного использования земельных участков на другой вид такого использования может быть осуществлено в соответствии с градостроительным регламентом.

Проблема возникает в том случае, когда земельный участок, вид разрешенного использования которого собственник желает изменить, относится к сельскохозяйственным угодьям. Земельный кодекс РФ относит к сельскохозяйственным угодьям пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями (садами, виноградниками и другими).

Вид разрешенного использования такого земельного участка **не может быть** выбран собственником самостоятельно в соответствии с градостроительным регламентом. Дело в том, что градостроительные регламенты для сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения не устанавливаются.

Согласно земельному законодательству РФ сельскохозяйственные угодья имеют приоритет в использовании и подлежат особой охране. В связи с этим, изменение вида разрешенного использования таких земельных участков, влекущее за собой невозможность использования земельного участка для сельскохозяйственных целей, невозможно без изменения категории земель такого участка.

Подводя итог, отметим, что изменение вида разрешенного использования земельных участков, относящихся к сельскохозяйственным угодьям в составе земель сельскохозяйственного назначения может быть осуществлено только на основании решения уполномоченного органа, принятого в соответствии с законодательством РФ.

Начальник отдела обеспечения учетно-регистрационных
действий филиала ФГБУ «ФКП Росреестра»
Л.Р. Шевченко