



*Success On Legal Grounds*

## Автор:

Фирсова М.В.  
Руководитель  
юридического  
департамента  
Tensor Consulting Group



С начала этого года должна была вступить в действие статья Федерального закона «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации». Однако 27 декабря 2009 года Федеральный закон перенес срок введения в действие указанной статьи на 1 января 2012 года. Введение в действие данной нормы могло привести к прекращению такого процесса, как смена вида и категории земельного участка. Но вопросы о переводе земельного участка из одной категории в другую и о смене вида разрешенного использования оказались актуальными для настоящего времени.

Согласно ч. 4 ст. 9 Градостроительного кодекса РФ «Назначение территориального планирования и виды документов территориального планирования», не допускается принятие органами государственной власти, органами местного самоуправления решений о резервировании земель, об изъятии, в том числе путем выкупа, земельных участков для государственных или муниципальных нужд, о переводе земель из одной категории в другую при отсутствии документов территориального планирования, за исключением случаев, предусмотренных федеральными законами.

Иными словами, предусмотрен запрет на изменение категории земельного участка, если для территории, на которой он расположен, не утвержден генплан, схема территориального планирования (план землепользования и застройки).

Таким образом, в свете переноса сроков вопросы о переводе земельного участка из одной категории в другую и о смене вида разрешенного использования по-прежнему актуальны. Поэтому целесообразно кратко обозначить правовые аспекты такого процесса.

## «Категоричные» земли

Необходимо остановиться на понятиях «категория» и «вид разрешенного использования», на правовом анализе документов и сделок по приобретению земельных участков и определить этапы перевода-смены. Итак, согласно ст. 7 Земельного кодекса РФ «Состав земель в Российской Федерации», земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие категории:

- 1) земли сельскохозяйственного назначения;
- 2) земли населенных пунктов;
- 3) земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
- 4) земли особо охраняемых территорий и объектов;
- 5) земли лесного фонда;
- 6) земли водного фонда;
- 7) земли запаса.

## Опубликовано:

Журнал «Салон  
недвижимости»  
Март 2010

Эти земли используются в соответствии с установленным для них целевым назначением. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий.

Таким образом, Земельный кодекс предусматривает семь видов категории земельного участка. Указанный перечень является исчерпывающим.

### **Упрямая классификация**

Если в отношении классификации категорий земельных участков существует полная ясность, то с классификацией видов разрешенного использования все гораздо сложнее. Сразу хотелось бы отметить, что исчерпывающего перечня видов разрешенного использования не существует.

Градостроительный кодекс РФ и Земельный кодекс РФ, например ст. 78 «Использование земель сельскохозяйственного назначения», содержат ряд статей, посвященных виду разрешенного использования, в том числе:

1) Ст. 37 Градостроительного кодекса РФ «Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства» – разрешенное использование земельных участков и объектов капитального строительства может быть следующих видов:

- основные виды разрешенного использования;
- условно разрешенные виды использования;
- вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними.

2) Ст. 35 Градостроительного кодекса РФ «Виды территориальных зон» – в результате градостроительного зонирования могут определяться жилые, общественно-деловые, производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур, зоны сельскохозяйственного использования, зоны рекреационного назначения, зоны особо охраняемых территорий, зоны специального назначения, зоны размещения военных объектов и иные виды территориальных зон.

Помимо предусмотренных этой статьей, органом местного самоуправления могут устанавливаться иные виды территориальных зон, выделяемые с учетом функциональных зон и особенностей использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Любой вид разрешенного использования из предусмотренных зонированием территорий видов выбирается самостоятельно, без дополнительных разрешений и процедур согласования.

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. Таким образом, перечень видов разрешенного использования не является исчерпывающим и может дополняться.

### **Переведем земли**

Необходимо обозначить и основные этапы смены категории и вида разрешенного использования. Правовое регулирование отношений, возникающих в связи с переводом земель или земельных участков в составе таких земель из одной категории в другую, осуществляется Земельным кодексом Российской Федерации и ФЗ №127-ФЗ от 21.12.2004

года «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую» и др. Так, согласно положениям ФЗ №127-ФЗ от 21.12.2004 года «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую», этапы перевода следующие: составление и подача заинтересованным лицом ходатайства о переводе и рассмотрение ходатайства уполномоченным органом.

Результатом рассмотрения ходатайства является:  
– Акт о переводе земель или земельных участков в составе таких земель из одной категории в другую;  
– Акт об отказе в переводе земель или земельных участков в составе таких земель из одной категории в другую.

### **«Виды» на будущее**

Что касается порядка смены вида разрешенного использования, то он предусмотрен Градостроительным кодексом Российской Федерации (ст. 37 и 39), который включает:

- 1) обращение с заявлением об изменении вида разрешенного использования в орган местного самоуправления;
- 2) проведение публичных слушаний с участием граждан, проживающих в пределах территориальной зоны, в границах которой расположен участок, и правообладателей смежных участков;
- 3) решение об изменении вида разрешенного использования земельного участка или об отказе в таком изменении.

Несмотря на кажущуюся простоту и прозрачность процесса, процедура занимает достаточно продолжительный срок – от полугода до двух лет. Причем на местах заявители сталкиваются с административными барьерами и бумажной волокитой. Кроме того, данный процесс связан с большими материальными затратами.

### **Нелегкий выбор**

Лицам, приобретающим в собственность земельные участки, прежде всего необходимо обращать внимание на категорию и вид разрешенного использования земельного участка и на ограничения, установленные в отношении данного участка: например, газовые трубы, коммуникация, водоснабжение, кабели и т.п., на то, все ли указанное в документах соответствует целям приобретения земельного участка.

Согласно ч. 2 ст. 8 Земельного кодекса, категория земель указывается в:

- 1) актах федеральных органов исполнительной власти, актах органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации и актах органов местного самоуправления о предоставлении земельных участков;
- 2) договорах, предметом которых являются земельные участки;
- 3) государственном кадастре недвижимости;
- 4) документах о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним;
- 5) иных документах в случаях, установленных федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации.

### **Требования покупателя**

Однако, прежде чем дать рекомендации по вопросу приобретения того или иного земельного участка, необходимо определиться с требованиями

покупателя. Обозначим стандартный набор пожеланий: земельный участок для дома, наличие транспортной инфраструктуры, коммуникации в виде газа, воды, электричества, канализации, хорошая экология, постоянная регистрация.

Не все участки пригодны для целей строительства дома и для регистрации по месту жительства. Мы рекомендуем для этих целей земли поселения, выделенные под индивидуальное жилищное строительство или малоэтажное строительство.

Для приобретения земельного участка необходимо предпринять ряд стандартных действий и запросить следующие документы:

- 1) паспорт физического лица или учредительные документы юридического лица (продавца);
- 2) свидетельство о праве собственности на земельный участок (оригинал);
- 3) проверить полномочия лица, действующего по доверенности (если таковое имеется);
- 4) кадастровый план на земельный участок (оригинал);
- 5) правоустанавливающие документы (постановления полномочных органов, договоры, свидетельство о праве на наследство и т.п.);
- 6) иные документы, подтверждающие добросовестность продавца (например, справка об отсутствии задолженности по уплате налога, согласие супруга и т.д.).

Перечень не является исчерпывающим, и каждый случай приобретения земельного участка индивидуален.

В целом же процесс правового сопровождения сделки достаточно сложный и продолжительный. И лучше специалиста с юридическим образованием с ним никто не справится. Поэтому, дабы не рисковать имуществом, обращайтесь к юристам.