

Баранов В.А.

Студент 2 курса факультета права и управления ВЮИ ФСИН России

Научный руководитель: **Шумов П.В.**- заведующий кафедрой теории и истории государства и права факультета Права и управления ВЮИ ФСИН России, к.ю.н., доцент.

РАЗРЕШЕНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

В настоящее время в связи с развитием земельного рынка возросли потребности в земле. Происходит перераспределение земельного фонда между собственниками, арендаторами, землепользователями.

Разрешенное использование земельного участка является уточняющей характеристикой, показывающей назначение территории, под которой понимают способ эксплуатации, соответствующий целевому назначению (категории), устанавливаемая в пределах границ соответствующей территориальной зоны, которая, в свою очередь, также зависит от категории.

На сельскохозяйственные угодья градостроительный регламент не распространяется [1], что исключает возможность использования данных земель для застройки. Данное обстоятельство обозначает принцип сохранения целевого использования данных земельных участков, закрепленного подп.1 п.3 ст.1 закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» [2], и охрану и приоритет в использовании по сравнению с несельскохозяйственными угодьями. Изменение одного вида использования на другой в отношении таких участков осуществляется на основании норм федеральных законов [5].

В отношении участков из сельскохозяйственных угодий земельное законодательство устанавливает строгие, императивные нормы.

В Стратегии национальной безопасности Российской Федерации [4] установлено, что продовольственная безопасность России должна изменяться и улучшается путем предотвращения истощения земельных ресурсов и сокращения сельскохозяйственных земель и пахотных угодий.

Со временем использования земли с/х угодий истощаются и их плодородность снижается в результате отбора растениями питательных веществ, содержащихся в почве. Для сохранения плодородия почв необходимо соблюдать определенные правила, а также проводить меры по рекультивации земель.

Собственники земельных участков для изменения вида разрешенного использования изменяют их категорию. В Федеральном законе от 21.12.2004 №172-ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую» [3] представлена нецелесообразность использования угодий для нужд, не связанных с сельским хозяйством. Так, статья 7 настоящего закона содержит специальные основания перевода земель в другую категорию, установленные непосредственно для с/х угодий, а также перечислены исключительные случаи, при которых допускается такой перевод.

Необходимо отметить, что в определенных случаях предусмотрено обязательное наличие проекта рекультивации земель.

Создание жесткого порядка и требований к обоснованию необходимости перевода угодий в земли другой категории является одним из способов защиты сельхозугодий от нецелевого использования.

Необходимо понимать, что для изменения категории земельного участка необходимо четкое основание. Это подтверждается и судебной практикой [7].

Таким образом, суды и законодатель стараются минимизировать урон, который может быть причинен сельскохозяйственным угодьям, при

использовании их не по целевому назначению.

Главным критерием в решении властями вопроса об изменении статуса сельхозугодий является сбережение самого ценного природного ресурса и объективность в оценке фактического состояния угодий.

Таким образом, на сегодняшний день можно говорить об отсутствии возможности изменения вида разрешенного использования сельскохозяйственных угодий без изменения их категории. Данный способ является весьма затруднительным и продолжительным, связанным с многочисленными сложностями и нюансами.

Библиографический список

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 29.12.2022) // Российская газета. № 290. 30.12.2004.

2. Федеральный закон от 24.07.2002 N 101-ФЗ (ред. от 29.12.2022) "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения"// Российская газета. № 137. 27.07.2002.

3. Федеральный закон от 21.12.2004 N 172-ФЗ (ред. от 30.12.2021) "О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую"// Российская газета. № 290. 30.12.2004.

4. Указ Президента РФ от 02.07.2021 N 400 "О Стратегии национальной безопасности Российской Федерации" // Собрание законодательства РФ. 05.07.2021. № 27 (часть II). Ст. 5351.

5. Алистархов В. Сложности обращения земель сельскохозяйственного назначения // Жилищное право. 2020. N 12. С. 75 - 80.

6. Каблучков А. Особенности отчуждения земель сельскохозяйственного назначения // Юридический справочник руководителя. 2022. N 2. С. 73 - 84.

7. Правовая позиция по данному вопросу изложена в Определении Верховного Суда РФ от 01.09.2014 №310-КГ14-362 по делу №А68-5893/2013, Определении Верховного Суда РФ от 16.12.2016 №310-КГ16-16962 по делу №А68-10209/2015. // СПС «консультант Плюс» (дата обращения- 17.04.2023 г.).