

ЮРИДИЧЕСКИЕ УСЛУГИ

**Перевод земель иных категорий в земли населенных пунктов
и изменение вида разрешенного использования
земельных участков.**

Актуальные вопросы арбитражной практики.

*Евстратова Нина Константиновна,
руководитель практики «Земля. Недвижимость. Строительство»*

Юридической Группы «Яковлев и Партнеры».

Изменение категории земельного участка и вида разрешенного использования

Правовое регулирование:

- Градостроительный кодекс Российской Федерации,
- Федеральный закон «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации»,
- Земельный кодекс Российской Федерации,
- Федеральный закон «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую»,
- Федеральный закон «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации».

Статистика споров, возникших из земельных и смежных правоотношений и рассмотренных арбитражными судами Московского региона в 2009 году (по анализу «Яковлев и Партнеры»):

- до 28,5 % - споры по тематике «Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним»,
- до 15 % - споры по тематике «Возникновение прав на землю на основании актов государственных органов и органов местного самоуправления»,
- до 10 % - по другим искам, предъявленным к государственным и/или муниципальным органам и связанным с землей.

Таким образом, на сегодняшний день более чем каждый второй арбитражный спор о земле – спор с государством.

Перевод земель иных категорий в земли населенных пунктов

Согласно Федеральному закону от 29.12.2004 N 191-ФЗ "О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации" (далее – Закон о введении в действие ГрК РФ) до утверждения генеральных планов городских округов, генеральных планов поселений, схем территориального планирования муниципальных районов, но не позднее 1 января 2012 года включение земельных участков в границы населенных пунктов или исключение земельных участков из границ населенных пунктов осуществляется исполнительными органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном статьей 4.1. указанного закона.

Процедура включения земельного участка в границы населенного пункта

Подача мотивированного заявления заинтересованным лицом в орган местного самоуправления городского округа или поселения, на территориях которых находится населенный пункт, а в случае, если земельный участок расположен на межселенной территории, в орган местного самоуправления муниципального района о включении земельного участка в границы населенного пункта и об установлении или об изменении вида разрешенного использования земельного участка.

Приложение: кадастровый паспорт земельного участка, правоустанавливающие документы, документы, удостоверяющие личность, выписка из ЕГРЮЛ или из ЕГРИП.

Орган местного самоуправления в течение сорока пяти дней с даты поступления заявления:

- 1) подготавливает и направляет в исполнительный орган государственной власти субъекта Российской Федерации заключение о возможности и целесообразности включения земельного участка в границы населенного пункта, а также о возможности установления или изменения вида разрешенного использования земельного участка в случае, если это указано в данном заявлении;
- 2) проводит публичные слушания по вопросу о включении земельного участка в границы населенного пункта и об установлении или об изменении вида разрешенного использования земельного участка.
Исключение: случаи включения земельного участка в границы населенного пункта в целях жилищного строительства, в том числе комплексного освоения земельных участков в целях жилищного строительства, или рекреационного использования.

Далее ОМС направляет в исполнительный орган государственной власти субъекта Российской Федерации поступившее заявление о включении земельного участка в границу населенного пункта, прилагаемые к нему документы, свое заключение, а также заключение о результатах публичных слушаний.

В течение пяти рабочих дней с даты поступления указанных документов исполнительный орган государственной власти субъекта Российской Федерации направляет такие документы для согласования в органы, указанные в ч. 14 данной статьи при необходимости.

Проведение дополнительного согласования, за исключением случаев, установленных частью 14 данной статьи, не допускается.

По истечении установленного срока **исполнительный орган государственной власти субъекта Российской Федерации принимает решение о включении земельного участка в границу населенного пункта и об установлении или об изменении вида разрешенного использования земельного участка или отказывает в принятии решения.**

Согласования на примере Московской области

Для перевода земель в Московской области необходимо пройти процедуру получения согласований по меньшей мере с 5 региональными ведомствами, к которым относятся:

- Министерство имущественных отношений Правительства Московской области,
- Министерство по делам территориальных образований Правительства Московской области (в отношении включения земель и участков в состав земель населенных пунктов и исключения из их состава, а также перевода земель сельскохозяйственного назначения в земли другой категории и наоборот),
- Министерство сельского хозяйства Правительства Московской области (в части перевода земель сельскохозяйственного назначения и перевода земель другой категории в земли сельскохозяйственного назначения),
- Министерство экологии и природопользования Правительства Московской области,
- Министерство финансов Правительства Московской области.

Обязательным требованием является получение заключения Главного управления архитектуры и градостроительства Московской области.

Отказ в принятии решения уполномоченным органом

1. Должен отказать (часть 19 ст. 4.1. Закона):

- федеральными законами установлены ограничения изменения целевого назначения и (или) разрешенного использования земельного участка или запреты на изменение целевого назначения и (или) вида разрешенного использования земельного участка;
- документами территориального планирования Российской Федерации, субъектов Российской Федерации или муниципальных образований, утвержденными в установленном порядке, предусмотрено использование земельного участка, не соответствующее указанному в заявлении;
- в исполнительный орган государственной власти субъекта Российской Федерации поступил в письменной форме мотивированный отказ в согласовании заявления о включении земельного участка в границу населенного пункта либо об исключении земельного участка из границы населенного пункта и об установлении или об изменении вида разрешенного использования земельного участка от органа, предусмотренного частью 14 настоящей статьи.

2. Может отказать:

- 1) в исполнительный орган государственной власти субъекта Российской Федерации поступило заключение о невозможности или нецелесообразности включения земельного участка в границу населенного пункта и установления или изменения вида разрешенного использования земельного участка от органа местного самоуправления;
- 2) заключение о результатах публичных слушаний содержит положение о несогласии лиц, участвовавших в проведении таких публичных слушаний, с решением о включении земельного участка в границу населенного пункта и об установлении либо об изменении вида разрешенного использования земельного участка.

3. Вправе отказать:

Наряду с выше предусмотренными основаниями для отказа допускается отказ в принятии решения о включении земельного участка в границу населенного пункта либо об исключении земельного участка из границы населенного пункта по решению высшего исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации (руководителя высшего исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации) с указанием причин такого отказа.

Арбитражная практика по оспариванию изменения категории земель практически отсутствует.

Отсутствие целесообразности включения в границы населенного пункта Постановление ФАС МО от 24 июня 2008 г. N КА-А41/4496-08 (Дело N А41-К2-22213/07)

Изменение вида разрешенного использования

Виды разрешенного использования устанавливаются в градостроительных регламентах (п. 1 ч. 6 ст. 30 Градостроительного кодекса Российской Федерации).

Градостроительный регламент, в свою очередь, является составной частью правил землепользования и застройки соответствующей территории.

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.

В соответствии со ст. 4 Закона о введении в действие ГрК РФ вплоть до принятия в установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации порядке правил землепользования и застройки, но не позднее чем до 1 января 2012 года решение об изменении одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования принимается главой местной администрации, за исключением случаев изменения одного вида разрешенного использования земельных участков на другой вид разрешенного использования земельных участков, предусматривающий жилищное строительство, а также случаев, предусмотренных пунктом 5 части 1 и статьей 4.1 данного закона, с учетом результатов публичных слушаний.

Арбитражная практика

Вид разрешенного использования «для строительства...» - не должен являться препятствием для передачи участка в аренду для проектирования - Постановление ФАС Московского округа от 16.12.2009 N КГ-А40/12205-09, КГ-А40/12205-09-2 по делу N А40-40482/09-153-117

Субъектный состав лиц для определенных видов разрешенного использования может быть законодательно ограничен - Постановление ФАС Московского округа от 16.10.2009 N КГ-А41/10861-09 по делу N А41-7657/09

Законом не предусмотрена возможность предоставления коммерческим организациям земельных участков для дачного строительства - Постановление ФАС Московского округа от 10.09.2009 N КА-А41/6718-09 по делу N А41-22733/08

Отказ в изменении вида разрешенного использования земельного участка должен быть мотивирован правовыми основаниями - Постановление ФАС Московского округа от 03.09.2009 N КА-А41/8360-09 по делу N А41-3696/09

Размещение объекта согласно испрашиваемому вид разрешенного использования земельного участка должно быть возможно и подтверждено разрешениями и согласованиями - Постановление ФАС Поволжского округа от 27.01.2010 по делу N А55-8870/2009

Выбор надлежащего способа защиты - Постановление ФАС МО от 16.09.2009 г. N КА-А40/8441-09

Спасибо за внимание!

Контакты центрального офиса:

г. Москва, Большой Казенный переулок, д. 2

Телефоны: (495) 956-29-92

Сайт: www.matec.ru

E-mail: matec@aha.ru