



ПРОКУРАТУРА
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПРОКУРАТУРА
РЕСПУБЛИКИ КРЫМ

ПРОКУРАТУРА
БАХЧИСАРАЙСКОГО
РАЙОНА

ул. Кооперативная, За, г. Бахчисарай,
Республика Крым
298404

07.12.2016 № 19 - 902016

На № _____

Главе Администрации г. Бахчисарай

Главе Администрации
Бахчисарайского района

Председателю Бахчисарайского
городского совета

Председателю Бахчисарайского
районного совета

Председателям Куйбышевского,
Почтовского, Ароматненского,
Верхореченского, Вилинского,
Голубинского, Долиненского,
Железнодорожненского,
Зеленовского, Кащановского,
Красномакского, Песчановского,
Плодовского, Скалистовского,
Табачненского, Тенистовского,
Угловского сельских советов.

Направляю в Ваш адрес для сведения, использования в работе, а также для размещения на сайтах муниципальных образований информацию по вопросу изменения вида разрешенного использования земельных участков сельскохозяйственного назначения.

Приложение: на 4 л.

И.о. прокурора
Бахчисарайского района

К.А. Вавренюк

АБ № 009139

По вопросу изменения вида разрешенного использования земельных участков сельскохозяйственного назначения.

В связи с постоянным обращением граждан и органов местного самоуправления по вопросу изменения вида разрешённого использования земельных участков сельскохозяйственного назначения расположенных за границами населенных пунктов на вид разрешенного использования, позволяющего вести дачное, садовое и огородническое хозяйство, прокуратура разъясняет...

В соответствии со ст. 12-1 Федерального конституционного закона от 21.03.2014 N 6-ФКЗ (ред. от 23.06.2016) "О принятии в Российскую Федерацию Республики Крым и образовании в составе Российской Федерации новых субъектов - Республики Крым и города федерального значения Севастополя" до 1 января 2019 года на территориях Республики Крым и города федерального значения Севастополя особенности регулирования имущественных, градостроительных, земельных и лесных отношений, а также отношений в сфере кадастрового учета недвижимости и государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним могут быть установлены нормативными правовыми актами Республики Крым по согласованию с федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным на осуществление нормативно-правового регулирования в соответствующей сфере.

В связи, с чем законодательством Республики Крым определены особенности применения земельного и градостроительного законодательства на территории субъекта.

Согласно ст. 14 Закона Республики Крым от 31.07.2014 года №38-ЗРК (редакция от 28.06.2016) «Об особенностях регулирования имущественных и земельных отношений на территории Республики Крым» предусмотрено, что до 1 января 2017 года изменение (установление) разрешенного использования земельных участков разрешается до разработки правил землепользования и застройки, документов территориального планирования с учетом градостроительной документации, действующей до вступления в силу Федерального конституционного закона, лесохозяйственных регламентов, документации по планировке территории при условии, если местоположение объектов не противоречит градостроительной документации, действующей до вступления в силу Федерального конституционного закона, или объединенной укрупненной схеме размещения объектов федерального и регионального значения на территории Республики Крым.

Кроме того, ст. ст. 17,18 Закона Республики Крым от 16.01.2015 № 67-ЗРК/2015 «О регулировании градостроительной деятельности в Республике Крым» установлено, что до утверждения градостроительной документации в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса Российской Федерации но не позднее 1 января 2017 года изменение

(установление) разрешенного использования земельного участка осуществляется в соответствии с требованиями Закона Республики Крым от 30 июля 2014 года № 38-ЗРК "Об особенностях регулирования имущественных и земельных отношений на территории Республики Крым".

С целью реализации отдельных положений законов Республики Крым в сфере земельных правоотношений Советом министров Республики Крым принято постановление от 15.10.2014 № 378 «Об утверждении «Положения об особенностях отнесения к определенной категории земель и определения вида разрешенного использования земельных участков», которым предусмотрены, полномочия и порядок по изменению категории земель и (или) вида разрешённого использования земельных участков.

Так, п.5 данного постановления, предусмотрено, что изменение категории земель и (или) вида разрешенного использования земельного участка на категорию земель и (или) вид разрешенного использования земельного участка, не предусмотренные документами, указанными в пункте 3 (утвержденная документация по планировке территории) или 4(правила землепользования и застройки или лесохозяйственные регламенты) настоящего Положения, возможно только путем внесения изменений в указанные документы или путем принятия новых соответствующих документов.

Таким образом, изменение категории земель и (или) вида разрешенного использования земельного участка на категорию земель и (или) вид разрешенного использования земельного участка на территории Республики Крым при отсутствии утвержденной документации по планировке территории, а также правил землепользования и застройки или лесохозяйственных регламентов, возможно лишь при наличии градостроительной документации, действовавшей до вступления в силу Федерального конституционного закона, лесохозяйственных регламентов, документации по планировке территории при условии, если местоположение объектов не противоречит градостроительной документации, действующей до вступления в силу Федерального конституционного закона, или объединенной укрупненной схеме размещения объектов федерального и регионального значения на территории Республики Крым.

Указанная выше градостроительная документация на земельные участки сельскохозяйственного назначения расположенные за границами населенных пунктов Бахчисарайского района отсутствует, что подтверждается письмом Управления по вопросам архитектуры, градостроительства, земельных и имущественных отношений, капитального строительства и наружной рекламы Администрации Бахчисарайского района от 07.11.2016 № 08.8-2/807. При таких обстоятельствах принятие решений по изменению разрешенного использования земельных участков данной категории невозможно.

Кроме того анализ правовых норм действующего на территории Республики Крым и Российской Федерации федерального и регионального законодательства показал, что согласно ст. 78 Земельного кодекса

Российской Федерации земли сельскохозяйственного назначения могут использоваться для ведения сельскохозяйственного производства, создания защитных лесных насаждений, научно-исследовательских, учебных и иных связанных с сельскохозяйственным производством целей, а также для целей аквакультуры (рыбоводства):

крестьянскими (фермерскими) хозяйствами для осуществления их деятельности, гражданами, ведущими личные подсобные хозяйства, садоводство, животноводство, огородничество;

хозяйственными товариществами и обществами, производственными кооперативами, государственными и муниципальными унитарными предприятиями, иными коммерческими организациями;

некоммерческими организациями, в том числе потребительскими кооперативами, религиозными организациями;

казачьими обществами;

опытно-производственными, учебными, учебно-опытными и учебно-производственными подразделениями научных организаций, образовательных организаций, осуществляющих подготовку кадров в области сельского хозяйства, и общеобразовательных организаций;

общинами коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации для сохранения и развития их традиционных образа жизни, хозяйствования и промыслов.

Земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, расположенные на расстоянии не более тридцати километров от границ сельских населенных пунктов, не могут использоваться для целей, не связанных с ведением сельского хозяйства.

В соответствие со ст. ст. 4, 8 Федерального закона от 15.04.1998 N 66-ФЗ (ред. от 03.07.2016) "О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан" граждане в целях реализации своих прав на получение садовых, огородных или дачных земельных участков, владение, пользование и распоряжение данными земельными участками, а также в целях удовлетворения потребностей, связанных с реализацией таких прав, могут создавать садоводческие, огороднические или дачные некоммерческие товарищества, садоводческие, огороднические или дачные потребительские кооперативы либо садоводческие, огороднические или дачные некоммерческие партнерства.

Граждане вправе вести садоводство, огородничество или дачное хозяйство в индивидуальном порядке. Граждане, ведущие садоводство, огородничество или дачное хозяйство в индивидуальном порядке на территории садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения, вправе пользоваться объектами инфраструктуры и другим имуществом общего пользования садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения за плату на условиях договоров, заключенных с таким объединением в письменной форме в порядке, определенном общим собранием членов садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения.

При этом согласно ст. 19 Закона Республики Крым от 15.01.2015 N 66-ЗРК/2015 (ред. от 05.10.2016) "О предоставлении земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и некоторых вопросах земельных отношений" предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, предоставляемых гражданам, устанавливаются: для ведения садоводства - от 0,06 га до 0,12 га; для ведения огородничества - от 0,06 га до 0,2 га; для ведения дачного хозяйства - от 0,06 га до 0,1 га; для ведения личного подсобного хозяйства (в границах населенных пунктов сельских поселений) - от 0,06 га до 0,15 га; для ведения личного подсобного хозяйства (за границами населенных пунктов) - от 0,06 га до 0,50 га; для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства - от 0,5 га до 200 га.

Таким образом проведенным анализом правовых норм действующего законодательства, установлено, что использование земельных участков для ведения садоводства, огородничества или дачного хозяйства в индивидуальном порядке возможно лишь в рамках территории садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения для которых размеры земельных участков для такого использования в отличии от граждан не обременены предельными (максимальными или минимальными) размерами.

Исходя из изложенного изменение вида разрешенного использования земельного участка сельскохозяйственного назначения расположенного за границами населенного пункта индивидуально физическому лицу невозможен в связи с тем, что данное действие вступает в противоречие со ст. 14 Закона Республики Крым от 31.07.2014 года №38-ЗРК «Об особенностях регулирования имущественных и земельных отношений на территории Республики Крым», п. 5 постановления Совета министров Республики Крым от 15.10.2014 № 378 «Об утверждении «Положения об особенностях отнесения к определенной категории земель и определения вида разрешенного использования земельных участков», ст. ст. 17,18 Закона Республики Крым от 16.01.2015 № 67-ЗРК/2015 «О регулировании градостроительной деятельности в Республике Крым», ст. 78 Земельного кодекса Российской Федерации, ст. 19 Закона Республики Крым от 15.01.2015 N 66-ЗРК/2015 (ред. от 05.10.2016) "О предоставлении земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и некоторых вопросах земельных отношений".