Строительство на землях сельскохозяйственного назначения.

Содержание категории земель сельскохозяйственного назначения раскрывается в статье 77 Земельного кодекса Российской Федерации: землями сельскохозяйственного назначения признаются земли, находящихся за границами населенного пункта и представленные для нужд сельского хозяйства, а также предназначенные для этих целей. Таким образом, земли сельскохозяйственного назначения имеют особый правовой статус, основанный, прежде всего, на приоритете целевого использовании земель указанной категории.

Законом в некоторых случаях допускается строительство на землях сельскохозяйственного назначения. Так, вышеупомянутая статья 77 Земельного кодекса РФ указывает, что в составе земель сельскохозяйственного назначения, могут выделятся здания и сооружения, используемые для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции.

Согласно пункту 2 статьи 11 Федерального закона от 11.06.2003 № 74-ФЗ «О крестьянском(фермерском) хозяйстве», для строительства зданий и сооружений, необходимых для осуществления фермерским хозяйством его деятельности, могут предоставляться и преобратиться земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения и земель иных категорий.

В статье 7 Земельного кодекса РФ изложена позиция о праве владельца земельного участка на выбор разрешенного использования без дополнительных разрешений и процедур согласования.

Прямое толкование указанных норм позволяет говорить о реальных возможностях строительства объектов недвижимости на землях сельскохозяйственного назначения без нарушения целевого предназначения данных земельных участков.

В пользу данной позиции высказывался Департамент недвижимости Министерства экономического развития России, указав в письме от 22.12.2010 № Д23-5270 на то, что использование земельного участка сельскохозяйственного назначения, предоставленного для ведения фермерского хозяйства, в целях жилищного строительства не допускается не допускается. Вместе с тем строительства зданий, строений и сооружений, необходимых для осуществления деятельности фермерского хозяйства, могут предоставляться и приобретаться земельные участки.

В письме от 29.10.2010 № Д23-4444 по вопросу строительства объектов недвижимости на землях сельскохозяйственного назначения Департамент также указал следующее: «В состав земель сельскохозяйственного назначения в соответствии с пунктом 2 статьи 77 Земельного кодекса РФ могут входить объекты недвижимости, а значит, строительство на землях сельскохозяйственного назначения0 не являющихся сельскохозяйственными угодьями, допускается при соблюдении требований градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов, в соответствии с целевым назначением земельного участка и его разрешенным использованием».

Статья 79 Земельного кодекса РФ устанавливает особый правовой режим земель сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения(пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями(садами, виноградниками и другими)), а именно приоритет их использования и особую охрану.

Как отмечалось ранее, согласно пункту 2 статьи 7 Земельного кодекса РФ, правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной территорий, общие принципы и порядок проведения которого устанавливаются федеральными законами и требованиями специальных федеральных законов.

Конкретный вид разрешенного использования устанавливается градостроительным регламентом, который, в свою очередь, не применяется для сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения. Отсутствие градостроительного регламента для таких земель в целом исключает возможность их использования для застройки и последующей эксплуатации. (Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации за четвертый квартал 2013 года(утв. Президиумом Верховного Суда РФ 04.06.2014).).

Следовательно, изменение вида разрешенного использования для сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения возможно только после перевода этих земель в другую категорию, и любое строительство на указанном земельном участке будет являться самовольной постройкой.

Таким образом, на землях сельскохозяйственного назначения (кроме сельскохозяйственных угодий) допускается строительство объектов недвижимости, используемых для сельскохозяйственного производства, но нарушение целевого назначения земель сельскохозяйственного назначения при возведении на нем объекта повлечет за собой признание самовольной постройкой объекта капитального строительства и обязанность по восстановлению земли.