

УДК 349.41

***ИЗМЕНЕНИЕ КАТЕГОРИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА: ПРАВОВЫЕ  
АСПЕКТЫ***

***Федоскин Н.Н.***

*К.п.н., доцент*

*Смоленский филиал Российской академии народного хозяйства и  
государственной службы при Президенте Российской Федерации*

*г. Смоленск, Россия.*

**Аннотация**

В статье анализируются проблемные вопросы перевода земельных участков по действующему гражданскому и земельному законодательству из одной категории в другую. Необходимость перевода может быть вызвана хозяйственными и иными проблемами при эксплуатации земельного участка. Автор отмечает, что несмотря на установленные правовые нормы и сложившийся механизм смены категории земли, остаётся много спорных и неурегулированных законодательно вопросов. В статье приводится анализ норм текущего земельного и гражданского права, практика по данному вопросу. Помимо перевода земельного участка из одной категории в другую, рассматривается механизм и различные основания смены видов разрешенного использования земли. Автор отмечает, что при получении отказа рекомендуется ознакомиться с причинами, а после принимать решение о возможном оспаривании решения исполнительного органа в рамках судебного разбирательства, при наличии правовых оснований. Приводится анализ судебной практики по данному вопросу. Исследования в данной сфере

позволяют внести поправки и дополнения в гражданское и земельное законодательство.

**Ключевые слова:** земельный участок, категория земельного участка, земельное законодательство, государственная регистрация прав, виды разрешенного использования.

### ***CHANGING THE CATEGORY OF A LAND PLOT: LEGAL ASPECTS***

***Fedoskin N.N.***

*Ph.D., Associate Professor*

*Smolensk Branch of the Russian Presidential Academy of National Economy and Public Administration*

*Smolensk, Russia.*

#### **Annotation**

The article analyzes the problematic issues of transferring land plots under the current civil and land legislation from one category to another. The need for a transfer may be caused by economic and other problems during the operation of the land plot. The author notes that despite the established legal norms and the established mechanism for changing the category of land, there are many unresolved and unresolved issues, including legal ones. The article provides an analysis of the norms of land and civil law, practice on this issue. In addition to transferring a land plot from one category to another, various grounds for changing the types of permitted land use are also being considered, which greatly simplifies many procedures with the site. The author notes

that upon receipt of a refusal, it is recommended to familiarize yourself with the reasons, and then decide on a possible challenge to the decision of the executive body in the framework of judicial proceedings, if there are legal grounds. The analysis of judicial practice on this issue is given. Research in this area makes it possible to make amendments and additions to civil and land legislation.

**Keywords:** land plot, category of land plot, land legislation, state registration of rights, types of permitted use.

В соответствии со ст. 7 Земельного кодекса Российской Федерации все земли относятся к определённой категории [1]. По сути, категория земли — это характеристика территории и законный режим её использования в рамках земельного и гражданского законодательства. Каждой категории присущ свой правовой режим, допускается пользование использованием земли только в отведенных законодательством рамках, что значительно ограничивает возможности собственников данной земли. В соответствии с гражданским законодательством общее предназначение земельного надела соотносится с объемом правомочий собственника, с возможностями и способами его эксплуатации.

По данным мониторинга, за 2021-2023 гг. значительно вырос интерес граждан к загородным земельным участкам на которых разрешается возведение домов и другой недвижимости. Это связано с последствиями пандемии и стремлением населения обезопасить себя и близких, а порой просто вложением капитала на перспективу. Именно поэтому, востребованными считаются территории, отведенные для индивидуального жилищного строительства (ИЖС). Чаще всего это земли населенных пунктов, на которых разрешается строительство, регистрация, доступ к центральным коммуникациям и дорожной инфраструктуре. Вид разрешённого использования дополняет целевое

назначение участка и устанавливает законные способы его использования. Нередки случаи, когда земля принадлежит к иной категории, но с разрешением на ИЖС или иную деятельность разрешенную установленным ВРИ. На практике, категория земли имеет несколько ВРИ, например, под огородничество, дачное строительство, садоводство и иные, что имеет немаловажное хозяйственное предназначение. Определить статус своего земельного участка можно через Росреестр, воспользовавшись онлайн-сервисом или оформив заявку на получение выписки через МФЦ. Чтобы разобраться с ВРИ на конкретный участок, необходимо обратиться к «Классификатору видов разрешенного использования земельных участков». На 2024 год в Классификаторе определено 158 видов разрешённого использования земли. Определенные сложности существуют с получением доступной информации о приобретаемой земле, так как получить выписку из ЕГРН можно с 2023 года только с согласия правообладателя земли, т.е. собственника.

Правила и регламент процедуры изменения категории земельных участков установлены Федеральным законом от 21 декабря 2004 года № 172-ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую» [2].

Необходимо отметить, что смена категории земельного участка должна иметь серьезное основание. Например, изменение категории земельного участка «земли промышленности», «земли сельскохозяйственного назначения» на категорию «земли населенных пунктов» возможно при установлении или изменении их границ в населенном пункте по решению исполнительных органов власти. Единолично решить вопрос о переводе земель сельскохозяйственного назначения под ИЖС фактически невозможно. Вопросами изменения категории земельного участка занимаются крупные застройщики, при переводе земель сельскохозяйственного назначения или промышленности под жилую застройку. Промышленные зоны переводятся под застройку после рекультивации. Может потребоваться и экологическая экспертиза.

Регламент изменения границ населенного пункта предусмотрен Градостроительным кодексом Российской Федерации [3] и осуществляется путем внесения изменений в генеральный план поселения. Изменение категории земель сельскохозяйственного назначения на иные категории осуществляется по решению органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации.

Ходатайство рассматривается в течение 2-х месяцев. К ходатайству прилагаются паспортные данные заявителя и выписка из ЕГРН, подтверждающую право владения на земельный участок. Заявление можно подать через МФЦ. Если собственников несколько, то необходимо перед подачей заявления заручиться их согласием. При положительном решении собственнику направляют акт, где указываются границы и кадастровый номер надела, новый генплан, а также будущий статус участка (категория). Затем необходимо обратиться в Росреестр для изменения сведений об участке [4]. После регистрации изменится и налог за землю, в соответствии с новым статусом.

На практике, гораздо более простой является процедура по смене вида разрешенного использования участка (ВРИ). Если необходимо изменить вид разрешенного использования под ИЖС, то формируется пакет документов для предоставления в кадастровую палату или МФЦ. Это следующие документы: заявление об изменении ВРИ, паспорт собственника, выписка из ЕГРН. Иногда необходима экологическая экспертиза. После получения положительного заключения, необходимо предоставить его в Росреестр для регистрации.

Вместе с тем, довольно часто поступают отказы в смене категории земельного участка или ВРИ. Причинами могут послужить отсутствие необходимых документов со стороны заявителя, категория земли не может быть изменена согласно законодательным нормам, при наличии документальных ошибок или при отказе, поступившем о результатах экологической экспертизы. Для приведения в порядок границ земельных участков заявленной документации необходимо воспользоваться услугами кадастрового инженера [5, с.50].

ВРИ земельного участка не может быть изменен в отдельных случаях. Если установлены размеры и предельные параметры земельного участка, не позволяющие осуществлять деятельность в соответствии с таким видом разрешенного использования, например, меньшее количество земли, отводимое законодательно под застройку в том или ином регионе. Необходимо помнить, что вспомогательный вид разрешенного использования земельного участка, установленный в градостроительном регламенте, также не может быть выбран вместо основного. Если ВРИ не был определен, отказ исполнительных органов в установлении вида разрешенного использования является незаконным. Оспаривание отказа возможно в рамках судебного разбирательства. В судебной практике нередки ситуации, когда отказ в принятии к рассмотрению ходатайства аргументирован тем, что заявление подано в орган, к компетенции которого не относится осуществление процедуры перевода земель. Примером может служить Решение Серпуховского городского суда Московской области от 8 октября 2012 г. по делу № 2–2650/2012 [6], когда суд принял решение о признании законным отказа в рассмотрении ходатайства о переводе земли.

Меняя категорию земли, или приобретая землю для своих нужд, необходимо обращать внимание на обременение данного земельного участка. Например, интересны в плане использования под ИЖС зоны с особым условием использования территории. В соответствии со ст.105 ЗК РФ, это может быть охранная зона, в территориальных границах которой запрещена или ограничена определённая хозяйственная деятельность, например, водоохранные или лесные участки. В законодательстве отражено существование 28 видов ЗОУИТ, где в зависимости от вида зоны устанавливаются законодательно необходимые ограничения (ЛЭП, газопроводы и нефтепроводы, кабели и т.д.). Таким образом, своевременный анализ проблем и поиск оптимальных путей решения позволит внести соответствующие поправки в земельное и гражданское законодательство.

### Библиографический список:

1. Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. N 136-ФЗ (ред. от 25.12.2023) // Собрание законодательства Российской Федерации от 29 октября 2001 г. N 44 ст. 4147
2. Федеральный закон от 21.12.2004 N 172-ФЗ (ред. от 25.12.2023) "О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую"//СПС «Консультант Плюс».
3. Градостроительный кодекс Российской Федерации» от 29.12.2004 № 190-ФЗ (ред. от 25.12.2023) (с изменениями и доп. вступ. в силу с 01.04. 2024) // СЗ РФ. 2005, № 1 (часть 1), ст. 16.
4. О государственной регистрации недвижимости: Федеральный закон от 13.07.2020 № 218-ФЗ (в ред. от 14.07.2023) // Собрание законодательства РФ. – 2020. – № 29. – Ст. 4344.
5. Федоскин, Н. Н. Проблемные вопросы оформления собственности на дачные постройки / Н. Н. Федоскин // Гражданин и право. – 2021. – № 10. – С. 50-51. – EDN COVIDM.
6. Решение Серпуховского городского суда Московской области от 8 октября 2012 г. по делу № 2–2650/2012 [Электронный ресурс]. Режим доступа <https://base.garant.ru/102416675/> (дата обращения: 06.04.2024).

*Оригинальность 81%*