

**18 декабря 2018, Нижний Новгород**



## **Строительство на землях сельскохозяйственного назначения**

***Чем грозит застройка сельхозземель.***

***Виды разрешенного использования сельхозземель.***

***Можно ли застраивать сельхозугодья, не включая их в  
пределы населенных пунктов?***

***Ольга Романова, адвокат  
Управляющий партнер, РАТУМ***



**I.**

**КАТЕГОРИИ ЗЕМЕЛЬ.  
ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.**

# Статья 7. Состав земель в Российской Федерации.

## Земельный кодекс РФ



- земли сельскохозяйственного назначения;
- земли населенных пунктов;
- земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
- земли особо охраняемых территорий и объектов;
- земли лесного фонда;
- земли водного фонда;
- земли запаса.

# Земли сельскохозяйственного назначения (ст. 77 Земельного кодекса РФ)



- земли, находящиеся за границами населенного пункта и предоставленные для нужд сельского хозяйства, а также предназначенные для этих целей;
- сельскохозяйственные угодья, земли, занятые внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, лесными насаждениями, предназначенными для обеспечения защиты земель от негативного воздействия, водными объектами (в том числе прудами, образованными водоподпорными сооружениями на водотоках и используемыми для целей осуществления прудовой аквакультуры), а также зданиями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции.

# Использование земельных участков сельхозназначения



На 2018 год, участки сельхозназначения предназначены для:

- ведения подсобного хозяйства в личных целях;
- производства сельскохозяйственной продукции и растительного сырья;
- устройства фермерских хозяйств;
- садоводства;
- разведения пресноводных рыб в искусственных или натуральных изолированных водоёмах.

# Категории сельскохозяйственных угодий по видам сельскохозяйственной деятельности



*Один подвид в процессе ведения хозяйственной деятельности может переходить в другой.*

# Категории сельскохозяйственных угодий по ценности и продуктивности. Возможность перевода в другую категорию



**ЗАПРЕЩЕНО СТРОИТЕЛЬСТВО**

**САДОВЫХ ДОМОВ С 2019**

**Для возведения жилого дома  
требуется перевод участка  
сельхозназначения в другую  
категорию**

**на землях сельхозназначения**

# Исключения для перевода сельхозугодий в иную категорию (особо ценные, с большей кадастровой стоимостью)



- Выполнение международных обязательств, обеспечение обороны и безопасности.
- Строительство дорог, линий электропередачи, линий связи, трубопроводов, железнодорожных линий и других подобных сооружений.

***! При отсутствии иных вариантов размещения + При наличии утвержденного проекта рекультивации***

- Добыча полезных ископаемых.

***! При наличии утвержденного проекта рекультивации***

- Установление границ населенных пунктов.

# Исключительные случаи для перевода сельхозугодий в другую категорию (менее ценные)



- Все случаи, которые предусмотрены для особо ценных сельхозугодий.
- Консервация земель.
- Создание особо охраняемых природных территорий или отнесение земель в землям природоохранного, историко-культурного, рекреационного и иного особо ценного назначения.
- Включение непригодных для осуществления с/х производства земель в состав земель лесного фонда, земель водного фонда или земель запаса.
- Размещение объектов социального, коммунально-бытового назначения, объектов здравоохранения, образования.  
***! При отсутствии иных вариантов размещения***
- Размещение промышленных объектов.  
***! При отсутствии иных вариантов размещения +  
При наличии утвержденного проекта рекультивации***



Курский Бомондъ

*Возведение жилого здания, попадающего под определение капитальной постройки, не допускается. Это считается нецелевым использованием выделенного участка.*



**ПИСЬМО Минэкономразвития РФ  
от 7 ноября 2018 г. N 32363-ВА/Д23и**

**О ПРИМЕНЕНИИ ПОЛОЖЕНИЙ  
ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗАКОНА ОТ 13 ИЮЛЯ  
2015 Г. N 218-ФЗ И ФЕДЕРАЛЬНОГО  
ЗАКОНА ОТ 3 АВГУСТА 2018 Г. N 340-ФЗ**

**В ЧАСТИ КАДАСТРОВОГО УЧЕТА И  
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ  
НА ОБЪЕКТЫ ИНДИВИДУАЛЬНОГО  
ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА И  
САДОВЫЕ ДОМА**

## Другие земли сельскохозяйственного назначения



- Земли, занятые внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, лесными насаждениями, предназначенными для обеспечения защиты земель от негативного воздействия.
- Земли, занятые зданиями, сооружениями для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции.
- Земли, занятые водными объектами.

***Перевод осуществляется в общем порядке.***

# Перевод земель сельхозназначения в другую категорию (1)



- Градостроительный кодекс (ГрК РФ) допускает включение в состав населенных пунктов как сельхозугодий, так и дачных и садово-огородных зон.
- Пока не принято отдельное законодательство о территориальном зонировании за пределами городов, сел, пгт и проч., сельхозугодья охраняются от выведения из сельхозоборота путем застройки.

## Перевод земель сельхозназначения в другую категорию (2)



Ходатайство о переводе земель сельскохозяйственных угодий или земельных участков в составе таких земель из состава земель сельскохозяйственного назначения в другую категорию.

*Содержание ходатайства о переводе земель водного фонда в земли другой категории и составе прилагаемых к нему документов утверждено приказом Министерства природных ресурсов и экологии РФ от 10 ноября 2011 г. N 882 (Бюллетень нормативных актов федеральных органов исполнительной власти. 2012. N 12).*

*Описание содержания ходатайства о переводе находящихся в собственности РФ земель сельскохозяйственных угодий или земельных участков в составе таких земель из земель сельскохозяйственного назначения в другую категорию и состав прилагаемых к нему документов утверждено приказом Министерства сельского хозяйства РФ от 17 мая 2010 г. N 168 (РГ. 2010. 16 июля).*

# Сроки рассмотрения ходатайства о переводе



- Правительство РФ - в срок до трех месяцев.
- Субъекты РФ обязаны рассмотреть документ в срок до двух месяцев с даты его поступления.
- Результат рассмотрения:
  - либо акт с положительным решением,
  - либо акт с отказом в таком переводе.

Документ направляется заявителю в срок до двух недель с даты его принятия.

В акте должно указываться: чем обосновано принятое изменение; параметры, описание и кадастровые номера участков; исходная и конечная категории.

# Чем может быть обосновано принятие акта об отказе в переводе



Перевод земель сельхозназначения в другую категорию не допускается, если:

- он ограничен либо запрещен федеральным законодательством;
- госэкоэкспертиза дала отрицательное заключение при ее проведении;
- испрашиваемое целевое назначение земли не соответствует утвержденным планам на дальнейшее использование территории.

# Внесение изменений в госкадастр недвижимости и в ЕГРП при переводе земли в другую категорию



Уполномоченный орган госвласти, принявший акт о переводе земли, направляет его копию (в срок до 5 дней с даты его принятия) в Росреестр.

Последний в течение 7 дней вносит изменения в госкадастр и в ЕГРП и уведомляет всех заинтересованных лиц об этом.

Перевод земли считается вошедшим в силу с даты учета ее в госкадастре (в связи с изменением ее категории).

Документы, подтверждающие права на земельные участки, при изменении категории земли не переоформляются.



## **II.**

# **Перезаключение договоров аренды земель сельхозназначения из государственной и муниципальной собственности на новый срок**

## Возможно ли перезаключить договор аренды на новый срок без торгов?



- В действующем земельном законодательстве в настоящее время отсутствует такое понятие как преимущественное право на заключение договора аренды земельного участка.
- По общему правилу договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на торгах, проводимых в форме аукциона (п. 1 ст. 39.6 ЗК РФ).
- В отдельных случаях не требует проведения торгов предоставление земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения в аренду сельскохозяйственной организации или крестьянскому (фермерскому) хозяйству (пп. 12 п. 2 ст. 39.6 ЗК РФ, п. 5.1 ст. 10 Федерального закона от 24.07.2002 N 101-ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения").
- Согласно п.2 ст.621 ГК РФ если ни одна из сторон договора не заявила о его расторжении он считается продленным на тех же условиях на неопределенный срок.

# Возможно ли перезаключить договор аренды на новый срок без торгов?



- Без проведения торгов заключается новый договор аренды с арендаторами земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности и предоставленных в аренду без проведения торгов (кроме случаев, когда участок был предоставлен в аренду без торгов в связи с признанием аукциона на право заключения договора аренды несостоявшимся) либо предоставленных в аренду по результатам аукциона для ведения садоводства или дачного хозяйства.

## Необходимо наличие совокупности условий:

- ранее заключенный договор аренды не был расторгнут по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством или по инициативе арендодателя в ряде случаев, предусмотренных земельным законодательством;
- исключительным правом на приобретение участка в аренду не обладает другое лицо;
- заявление о заключении нового договора аренды земельного участка подано до истечения срока ранее заключенного договора.

## Возможно ли перезаключить договор аренды на новый срок без торгов?



- Приказ Министерства экономического развития РФ от 12 января 2015 г. N 1 "Об утверждении перечня документов, подтверждающих право заявителя на приобретение земельного участка без проведения торгов».
- Большое количество договоров аренды заключено до 1 марта 2015 г., то есть по процедуре, которая не предусматривала проведение торгов. Следовательно, они должны оформляться на новый срок без проведения торгов.
- Как правило, администрация отказывает в заключении договора на новый срок без проведения торгов.
- Отказы можно оспорить в судебном порядке.

***! Срок для подачи документов в арбитражный суд – 2 месяца с момента получения отказа.***



- Постановление Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 1 декабря 2017 г. № Ф08-8795/17 по делу № А32-10935/2017.
- Решение Арбитражного суда Краснодарского края от 01 октября 2018 г. по делу № А32-30441/2017
- Постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 25 января 2018 г. № Ф06-28243/17 по делу № А12-15942/2017:

*Индивидуальный предприниматель глава Крестьянского фермерского хозяйства Манихин Виктор Павлович (далее - предприниматель) обратился в Арбитражный суд Волгоградской области с иском к администрации Чернышковского муниципального района Волгоградской области (далее - администрация) о признании незаконным решения об отказе в заключении нового договора аренды земельного участка сельхоз назначения, площадью 147,09 га, расположенного по адресу: Волгоградская область, Чернышковский район, х. Алешкин, кадастровый номер 34:33:100003:5, выразившегося в письме от 14.02.2017 № 01/1, а также в качестве восстановления нарушенного права, обязать ответчика подготовить договор на аренду земельного участка, сроком на 49 лет.*

**! СУД ОТКАЗАЛ В УДОВЛЕТВОРЕНИИ ЗАЯВЛЕНИЯ В СВЯЗИ С ТЕМ, ЧТО ДОГОВОР АРЕНДЫ НЕ БЫЛ ЗАРЕГИСТРИРОВАН В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА.**



## **III.**

### **Способы снижения рисков.**

*Самые лучшие меры - превентивные*

# ЭТО ВСЕ КОЛХОЗНОЕ, ЭТО ВСЕ МОЕ



# Юридические риски потери прав на землю



# Юридические риски потери прав на землю (2)





Как прописано всё тонко,  
С непривычки мудрено.

Будем делать по закону,  
Ведь другого не дано.



## Для каждого агрохолдинга, агрофирмы, фермера, важно:



- Покупка земли в полном соответствии с законом;
- Выявление и предотвращение захвата земли третьими лицами, защита от захвата;
- Проверка прав на земельные активы при совершении сделки купли-продажи и/или аренды земельных активов:
  - ✓ подтверждение прав текущего правообладателя на землю;
  - ✓ проведение юридической проверки прав на земельные участки: исследование всей истории сделок с землей, выявление рисков как для текущего правообладателя, так и для покупателя, оценка рисков, подготовка рекомендаций по устранению/снижению рисков;
  - ✓ выявление оснований для возникновения иных неблагоприятных последствий для текущего правообладателя и/или покупателя, в том числе возможность утраты контроля над земельными участками вследствие действий третьих лиц;
  - ✓ **оформление прав на земельные участки, используемые без надлежащих правовых оснований.**





**Спасибо за внимание!**

Ольга Романова, адвокат

[olga\\_romanova@ratum.ru](mailto:olga_romanova@ratum.ru)

+7 910 3103072