**Строить и жить разрешается**

27.06.2018

Минэкономики подготовило масштабные поправки в Земельный кодекс, устраняющие неопределенности при согласовании правового режима земель и видов разрешенного использования земельных участков. Законопроект уже одобрен правительством и в ближайшее время должен быть внесен в Госдуму. В частности, он снимает запрет на строительство жилья на землях фермеров (но закрывает возможность коммерческого строительства на сельхозугодьях), амнистирует уже построенные с нарушением разрешенного вида использования земель здания и постройки и дает регионам возможность самостоятельно решать вопросы оборота сельхозземель.

Поправки в Земельный кодекс и корреспондирующие законы, разработанные Минэкономики, призваны решить целый ряд проблем, возникающих при определении разрешенного вида использования участков отдельных категорий земель. Одной из таких проблем, как пояснили "Ъ" в Росреестре, является ситуация, когда фермер обрабатывает землю сельхозназначения, но построить на ней дом и жить в нем не может. "Это один из сдерживающих факторов развития отечественного фермерского хозяйства. Законопроект снимает это ограничение, но создает препятствия для злоупотреблений этой нормой", - пояснила вчера " Ъ" глава Росреестра Виктория Абрамченко. Для этого вводится запрет на образование земельного участка под таким домом и его перепродажу.

Впрочем, спектр вопросов, которые предлагает решить документ Минэкономики, существенно шире. Так, в законе не существует порядка определения видов разрешенного использования земельных участков, для которых градостроительные регламенты не устанавливаются или не применяются, - это земли лесного фонда, сельхозназначения и земли особо охраняемых территорий. Нет ясности при определении видов разрешенного использования земельных участков под линейными объектами (авто и железными дорогами, трубопроводами и ЛЭП). В Минэкономики предлагают установить единообразный подход к решению таких вопросов: виды разрешенного использования должны устанавливаться соответствующими регламентами использования территории (градостроительным регламентом для земель населенных пунктов, лесохозяйственным - для земель лесного фонда и положением об ООПТ - для земель заповедников). Для линейных объектов предполагается снять необходимость изменения категории земель под ними, прописывая разрешенный вид использования при образовании земельного участка для их размещения.

Отдельной новеллой является предложение установить случаи, в которых использование земельных участков допускается вне зависимости от установленных видов их разрешенного использования - в частности, порядок их установления и изменения для сельхозземель предлагается определять законом субъекта РФ, что даст регионам возможность учитывать местные особенности земельного оборота. Еще одна либеральная норма проекта - разрешение бессрочного использования участков, зданий и сооружений, уже не соответствующих регламенту использования земель, если такое использование не опасно для жизни и здоровья людей, окружающей среды и культурного наследия. Прописывает Минэкономики и случаи, когда использовать участок в иных, чем разрешено, целях будет прямо запрещено: такой запрет будет фиксироваться при наличии документации по планировке территории в целях ее комплексного и устойчивого развития - или при размещении объектов федерального, регионального или местного значения.

Гражданам же Минэкономики готово обеспечить возможность выкупа земельных участков, арендуемых для личного подсобного хозяйства, садоводства и огородничества, при условии их надлежащего использования в течение трех лет. Одновременно уточняются сроки выкупа, чтобы исключить случаи "необоснованного затягивания продажи или предоставления земельных участков в аренду" органами власти. Проект уже одобрен на заседании правительства 21 июня и готов к внесению в Госдуму.

Минэкономики готово разрешить использовать участки, здания и сооружения, не соответствующие разрешенным видам использования земель, если это не угрожает людям и природе.

<https://www.kommersant.ru/doc/3669545>