

Москва, 26.10.2016

## **Зонирование территорий муниципальных образований**

В последнее время кадастровая стоимость земельных участков часто становится предметом для споров. Вступившие летом 2014 года Закон от 21 июля 2014 года № 225-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и Закон от 4 июня 2014 года № 143-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в связи с изменением подведомственности некоторых категорий дел, рассматриваемых судами общей юрисдикции и арбитражными судами», применение которых впоследствии было разъяснено в Постановлении Пленума Верховного Суда РФ от 30 июня 2015 года № 28 «О некоторых вопросах, возникающих при рассмотрении судами дел об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости» детально урегулировали вопросы оспаривания.

4 марта 2014 года в Государственную Думу Федерального Собрания Российской Федерации Правительством Российской Федерации был внесен проект Федерального закона «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части перехода от деления земель на категории к территориальному зонированию» (законопроект № 465407-6). 9 декабря прошлого года он был рассмотрен и принят большинством голосов депутатов Государственной Думы в первом чтении. В настоящее время законопроект проходит в Государственной Думе второе чтение и с большей долей вероятности будет принят.

Проект федерального закона направлен на совершенствование и упрощение действующего порядка определения правового режима использования земель путем проведения территориального зонирования, а также исключения института категории земель как способа определения разрешенного использования земельных участков.

Документом предусматривается осуществление зонирования территорий муниципальных образований (за исключением лесного фонда, водного фонда, особо охраняемых природных территорий). Разрешенное использование земельных участков, установленное для каждой территориальной зоны, предлагается считать разрешенным использованием земельных участков, которые находятся в границах этой зоны.

Законопроектом предлагается введение вместо 7 категорий земель 16 видов территориальных зон:

- сельскохозяйственного назначения;
- жилых;
- общественно-деловых;

# ACADEMICS CONSULT GROUP

L A W Y E R S

- производственных;
  - рекреационного назначения;
  - инженерной и транспортной инфраструктуры;
  - дачного хозяйства и садоводства;
  - природоохранные;
  - историко-культурного назначения;
  - природных лечебных ресурсов;
  - энергетики;
  - транспорта;
  - обеспечения космической деятельности;
  - обеспечения обороны страны и безопасности государства;
  - специального назначения;
  - запаса,
- а также, отдельно от них:
- лесного фонда,
  - водного фонда,
  - особо охраняемых природных территорий.

Кроме того предусматривается формирование двадцати одной зоны с особыми условиями использования.

Законопроектом предлагается существенно усилить защиту от застройки земель сельскохозяйственного назначения как важного стратегического ресурса, обеспечивающего продовольственную безопасность государства. Предусматривается, что такие земли будут отражены на карте зон сельскохозяйственного назначения, которая может быть подготовлена в виде отдельного документа или в составе карты территориального зонирования, утверждаемой муниципалитетом по согласованию с субъектом РФ. После утверждения такая карта становится частью правил землепользования и застройки.

Поправки предусматривают усиление гарантий сохранения и защиты особо ценных сельскохозяйственных земель, в том числе путём установления в отношении территориальных зон сельскохозяйственного назначения сельскохозяйственных регламентов, определения критериев отнесения к особо ценным сельскохозяйственным землям и особого порядка изменения границ таких земель.

Цели законопроекта:

# ACADEMICS CONSULT GROUP

L A W Y E R S

- исключить из действующего законодательства понятие «категория земель», сохранив процедуру установления в правилах землепользования и застройки территориальных зон.
- установить особо охраняемые категории земель: земли лесного фонда, земли водного фонда, земли особо охраняемых природных территорий, порядок изменения границ которых устанавливается Правительством Российской Федерации в соответствии с федеральными законами.
- усилить гарантии сохранения и защиты сельскохозяйственных угодий, в том числе путем установления в отношении территориальных зон сельскохозяйственного назначения сельскохозяйственных регламентов, которыми должны быть определены виды разрешенного использования земельных участков в границах таких территориальных зон, запрета изменения границ особо ценных продуктивных сельскохозяйственных угодий, которые определены субъектами Российской Федерации.
- установить порядок определения видов разрешенного использования земельных участков как в соответствии с регламентами использования территорий, так и в случаях, когда на отдельные виды территорий действие регламентов использования территорий не распространяется или такие регламенты не устанавливаются.
- укрепить институт собственности;
- создать условия для единообразного порядка установления разрешенного использования земельных участков;
- упростить систему управления земельными ресурсами и строительным комплексом;
- сократить количество споров, в том числе судебных, в связи с противоречиями, возникающими при определении разрешенного использования земельного участка, устанавливаемого в соответствии с градостроительными документами (документами зонирования) и в соответствии с видами деятельности, допустимыми в пределах определенной категории земель.

Предлагаемые поправки, в случае их одобрения, вступят в силу с 1 января 2021 года, за исключением отдельных положений.

Контакт:

**Academics Consult Group**

Телефон: +7 (495) 785 2249

E-Mail: [info@academicsconsultgroup.ru](mailto:info@academicsconsultgroup.ru)