



**ЗАМЕСТИТЕЛЬ ГЛАВЫ
МУНИЦИПАЛЬНОГО
ОБРАЗОВАНИЯ
РУДНЯНСКИЙ РАЙОН
СМОЛЕНСКОЙ ОБЛАСТИ**

ул. Киреева, 93 г. Рудня 216790
E-mail: rud_adm@admin-smolensk.ru
Телефон: (48141) 4-25-69

«15» 09 2022г.

№ 4544

Я.О. Левину

214025, г. Смоленск, ул. Нахимова, д. 136,
кв. 30

Администрация муниципального образования Руднянский район Смоленской области (далее – Администрация) в ответ на ваше обращение о включении земельного участка с кадастровым номером 67:16:0030103:895 в границы населенного пункта д. Смолиговка Руднянского района Смоленской области от 18.08.2022 года сообщает следующее.

Согласно генерального плана Чистиковского сельского поселения Руднянского района Смоленской области, утвержденного решением Руднянского районного представительного Собрания от 20.08.2021 № 131, земельный участок с кадастровым номером 67:16:0030103:895, расположен за границами населенного пункта д. Смолиговка в зоне сельскохозяйственных угодий (градостроительные регламенты не устанавливаются).

В соответствии с частью 1 статьи 8 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) перевод земель населенных пунктов в земли иных категорий и земель иных категорий в земли населенных пунктов независимо от их форм собственности осуществляется путем установления или изменения границ населенных пунктов в порядке, установленном ЗК РФ и законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности.

При этом согласно части 1 статьи 84 ЗК РФ установлением или изменением границ населенных пунктов является:

- 1) утверждение или изменение генерального плана городского округа, поселения, отображающего границы населенных пунктов, расположенных в границах соответствующего муниципального образования;
- 2) утверждение или изменение схемы территориального планирования муниципального района, отображающей границы сельских населенных пунктов, расположенных за пределами границ поселений (на межселенных территориях).

Таким образом, утверждение генерального плана является основанием для перевода земельного участка из какой-либо категории в категорию земель населенных пунктов.

Согласно части 16 статьи 24 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ) заинтересованные физические и юридические лица вправе обращаться к главе местной администрации с **мотивированными предложениями о внесении изменений в генеральный план**, в том числе в части включения их земельных участков в границу населенного пункта. ГрК РФ не предусматривает отдельного порядка по внесению изменений в генеральный план в части изменения границ населенных пунктов. Порядок, установленный статьей 4.1 Федерального закона № 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации», предусматривающий такой порядок, не применяется с 31.12.2012, по отдельным положениям с 31.12.2016.

Согласно части 17 статьи 24 ГрК РФ внесение изменений в генеральный план осуществляется в соответствии со статьями 9, 24, 25 ГрК РФ.

Согласно статье 9 ГрК РФ территориальное планирование направлено на **определение в документах территориального планирования назначения территорий исходя из совокупности социальных, экономических, экологических и иных факторов** в целях обеспечения устойчивого развития территорий, развития инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, обеспечения учета интересов граждан и их объединений, Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований.

Подготовка документов территориального планирования осуществляется на основании стратегий (программ) развития отдельных отраслей экономики, приоритетных национальных проектов, межгосударственных программ, программ социально-экономического развития субъектов Российской Федерации, планов и программ комплексного социально-экономического развития муниципальных образований с учетом программ, принятых в установленном порядке и реализуемых за счет средств бюджетной системы Российской Федерации.

Исходя из вышеназванных положений при планировании в составе генерального плана границы населенного пункта следует учитывать перспективы развития территории населенного пункта, его инвестиционной привлекательности, развитие инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, обеспечение которых в соответствии с Федеральным законом № 131-ФЗ является вопросом **местного значения и относится к полномочиям органов местного самоуправления.**

Материалы по обоснованию предложений по расширению границы населенного пункта должны включать расчет потребности в таких объектах исходя из увеличения численности населения.

Документы территориального планирования **являются обязательными для органов государственной власти, органов местного самоуправления при принятии ими решений и реализации таких решений.**

Согласно части 1 статьи 79 ЗК РФ сельскохозяйственные угодья – пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями (садами, виноградниками и другими), – в составе земель сельскохозяйственного назначения имеют приоритет в использовании и подлежат особой охране.

Согласно статье 7 Федерального закона от 21.12.2004 № 172-ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую» перевод земель сельскохозяйственных угодий или земельных участков в составе таких земель из

земель сельскохозяйственного назначения в другую категорию допускается в исключительных случаях, связанных:

- 1) с консервацией земель;
- 2) с созданием особо охраняемых природных территорий или с отнесением земель к землям природоохранного, историко-культурного, рекреационного и иного особо ценного назначения;
- 3) с установлением или изменением черты населенных пунктов;
- 4) с размещением промышленных объектов на землях, кадастровая стоимость которых не превышает средний уровень кадастровой стоимости по муниципальному району (городскому округу), а также на других землях и с иными несельскохозяйственными нуждами при отсутствии иных вариантов размещения этих объектов, за исключением размещения на землях, указанных в части 2 указанной статьи;
- 5) с включением непригодных для осуществления сельскохозяйственного производства земель в состав земель лесного фонда, земель водного фонда или земель запаса;
- 6) со строительством дорог, линий электропередачи, линий связи (в том числе линейно-кабельных сооружений), нефтепроводов, газопроводов и иных трубопроводов, железнодорожных линий и других подобных сооружений (далее - линейные объекты) при наличии утвержденного в установленном порядке проекта рекультивации части сельскохозяйственных угодий, предоставляемой на период осуществления строительства линейных объектов;
- 7) с выполнением международных обязательств Российской Федерации, обеспечением обороны страны и безопасности государства при отсутствии иных вариантов размещения соответствующих объектов;
- 8) с добычей полезных ископаемых при наличии утвержденного проекта рекультивации земель;
- 9) с размещением объектов социального, коммунально-бытового назначения, объектов здравоохранения, образования при отсутствии иных вариантов размещения этих объектов.

Перевод земель сельскохозяйственных угодий или земельных участков в составе таких земель из земель сельскохозяйственного назначения, кадастровая стоимость которых на пятьдесят и более процентов превышает средний уровень кадастровой стоимости по муниципальному району (городскому округу), и особо ценных продуктивных сельскохозяйственных угодий, указанных в пункте 4 статьи 79 Земельного кодекса Российской Федерации, в другую категорию не допускается, за исключением случаев, установленных пунктами 3, 6, 7 и 8 части 1 указанной статьи.

Таким образом, при включении в границы населенных пунктов земельных участков из состава земель сельскохозяйственного назначения необходимо учитывать целесообразность (приоритетность) их использования для иных целей, а не для целей сельскохозяйственного использования.

При принятии решения также необходимо учитывать то, что земельные участки сельскохозяйственного назначения не имеют красных линий, таким образом в отношении включаемой территории необходима разработка документации по

планировке территории, организация подготовки которой является полномочием органа местного самоуправления и требует значительных средств местного бюджета. Согласно пункту 2 части 3 статьи 41 ГрК РФ в случае необходимости установления, изменения или отмены красных линий подготовка документации по планировке территории является обязательной.

В том случае, если лицо, заинтересованное во включении своего земельного участка в границы населенного пункта, выражает согласие подготовить за счет собственных средств документацию по планировке территории, обеспечить включаемую в черту населенного пункта территорию коммунальной, транспортной и социальной инфраструктурой, внесение изменений в генеральный план и правила землепользования и застройки должны предусмотреть зону комплексного развития территории в соответствии с требованиями главы 10 ГрК РФ.

Статьей 25 ГрК РФ предусмотрено согласование органом государственной власти проектов генеральных планов, в части предложений о включении земельных участков сельскохозяйственного назначения в границы населенных пунктов, исключительно при условии образования на таких земельных участках территориальной зоны комплексного развития территории и заключения правообладателями земельных участков с органами местного самоуправления муниципальных образований Смоленской области договоров о комплексном развитии территории в соответствии со статьей 70 ГрК РФ.



С.А. Якушкина

Исп. Анна Дмитриевна Буряченко
(48141) 5-20-36