

АППАРАТ УПОЛНОМОЧЕННОГО  
ПО ПРАВАМ ЧЕЛОВЕКА  
В РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН

ул. К. Маркса, 61, город Казань, 420015



ТАТАРСТАН РЕСПУБЛИКАСЫНДА  
КЕШЕ ХОКУКЛАРЫ БУЕНЧА  
ВӘКАЛӘТЛЕ ВӘКИЛ АППАРАТЫ

К. Маркс ур., 61, Казан шәһәре, 420015

Тел./факс (843) 236-41-80, tat.ombudsman@tatar.ru

№

На № ..... от .....

В Конституционный совет  
Республики Татарстан

**Отзыв (заключение) на обращение гражданина [REDACTED] о проверке  
конституционности пункта 4 статьи 9 Земельного кодекса Республики  
Татарстан**

Рассмотрев обращение гражданина [REDACTED] о проверке конституционности пункта 4 статьи 9 Земельного кодекса Республики Татарстан, сообщаем следующее.

Из обращения [REDACTED] усматривается, что в апреле 2024 года им создано крестьянское (фермерское) хозяйство в окрестности деревни Уразлино Камско-Устьинского муниципального района Республики Татарстан на землях сельскохозяйственного назначения. Заявитель считает, что положения, изложенные в пункте 4 статьи 9 Земельного кодекса Республики Татарстан, ограничивающие право на строительство индивидуальных жилых домов на землях сельскохозяйственного назначения, используемых крестьянскими (фермерскими) хозяйствами для осуществления своей деятельности, противоречат Конституции Республики Татарстан.

В соответствии с пунктом 1 статьи 6 Федерального закона от 11.06.2003 № 74-ФЗ «О крестьянском (фермерском) хозяйстве» в состав имущества фермерского хозяйства могут входить земельный участок, жилой дом, хозяйствственные и иные постройки, мелиоративные и другие сооружения, продуктивный и рабочий скот, птица, сельскохозяйственные и иные техника и оборудование, транспортные средства, инвентарь и иное необходимое для осуществления деятельности фермерского хозяйства имущество.

Согласно пунктам 4, 5 статьи 11 вышеуказанного федерального закона на земельном участке из состава земель сельскохозяйственного назначения, в том числе занятом сельскохозяйственными угодьями, используемом крестьянским (фермерским) хозяйством для осуществления своей деятельности, допускаются строительство, реконструкция и эксплуатация одного жилого дома

с количеством этажей не более трех, общая площадь которого составляет не более пятисот квадратных метров и площадь застройки под которым составляет не более 0,25 процента от площади земельного участка.

Образование земельного участка (земельных участков) из земельного участка, на котором расположен такой жилой дом, в случаях, если это приводит к уменьшению площади исходного земельного участка, не допускается, за исключением случаев, связанных с изъятием земельного участка (земельных участков) для государственных и муниципальных нужд.

Законами субъектов Российской Федерации могут быть определены муниципальные образования, на территориях которых не допускаются строительство, реконструкция и эксплуатация жилых домов на земельных участках из состава земель сельскохозяйственного назначения, используемых крестьянскими (фермерскими) хозяйствами для осуществления своей деятельности.

Реализуя предоставленные субъектам Российской Федерации федеральным законодательством право, пунктом 4 статьи 9 Земельного кодекса Республики Татарстан предусмотрено, что на земельных участках из состава земель сельскохозяйственного назначения, расположенных на территориях муниципальных образований Республики Татарстан, используемых крестьянскими (фермерскими) хозяйствами для осуществления своей деятельности, не допускаются строительство, реконструкция и эксплуатация жилых домов.

В связи с изложенным, отмечаем.

Земельный кодекс Российской Федерации в порядке реализации положений статьи 9 (часть 1) и статьи 36 (части 1 и 2) Конституции Российской Федерации закрепляет в числе основных принципов земельного законодательства принцип приоритета охраны земли как важнейшего компонента окружающей среды и средства производства в сельском хозяйстве.

Согласно статье 44 Федерального закона от 21.12.2021 № 414-ФЗ «Об общих принципах организации публичной власти в субъектах Российской Федерации» к полномочиям органов государственной власти субъекта Российской Федерации по предметам совместного ведения Российской Федерации и субъектов Российской Федерации, осуществляемым данными органами самостоятельно за счет средств бюджета субъекта Российской Федерации (за исключением субвенций из федерального бюджета), относится планирование использования земель сельскохозяйственного назначения, осуществление полномочий в области оборота земель сельскохозяйственного назначения, за исключением отнесенных к ведению Российской Федерации. Частью 1 статьи 1 Земельного кодекса Российской Федерации установлен приоритет охраны земли как важнейшего компонента окружающей среды и средств производства в сельском хозяйстве.

Земельное законодательство закрепляет принцип деления земель по целевому назначению на категории, согласно которому правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к определенной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий и требованиями законодательства (статья 7 Земельного кодекса Российской Федерации, статья 6 Земельного кодекса Республики Татарстан).

Подпунктом 2 пункта 1 статьи 40 Земельного кодекса Российской Федерации установлено, что собственник земельного участка вправе возводить жилые, производственные, культурно-бытовые и иные здания, сооружения в соответствии с целевым назначением земельного участка и его разрешенным использованием с соблюдением требований градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов;

Таким образом, размещение тех или иных объектов недвижимости осуществляется исходя из правового режима земельного участка, требований градостроительных регламентов, иных норм и требований, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

Согласно статье 77 Земельного кодекса Российской Федерации и статье 9 Земельного кодекса Республики Татарстан землями сельскохозяйственного назначения признаются земли, находящиеся за границами населенного пункта и предоставленные для нужд сельского хозяйства, а также предназначенные для этих целей, в составе которых выделяются сельскохозяйственные угодья.

Статья 79 Земельного кодекса Российской Федерации определяет особенности использования сельскохозяйственных угодий и устанавливает, что 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.

Как неоднократно указывал Конституционный Суд Российской Федерации, Земельный кодекс Российской Федерации в порядке реализации положений статьи 9 (часть 1) и статьи 36 (части 1 и 2) Конституции Российской Федерации закрепляет в качестве основного принципа земельного законодательства принцип деления земель по целевому назначению на категории, согласно которому правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к определенной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий и требованиями законодательства (определения от 24 декабря 2013 года № 2153-О, от 24 марта 2015 года № 671-О, от 23 июня 2015 года № 1453-О и от 28 февраля 2017 года № 443-О). Данный принцип земельного законодательства призван обеспечить эффективное использование и одновременно охрану земли как важнейшего компонента окружающей среды. Этой же цели служат положения абзаца первого пункта 2 статьи 7 и статьи 42 Земельного кодекса Российской Федерации, возлагающие на собственников земельных участков обязанность использовать их в соответствии с разрешенным видом использования и целевым назначением.

Кроме того, Земельный кодекс Российской Федерации (подпункт 5 пункта 1 статьи 1) называет среди основных принципов земельного законодательства принцип единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов, согласно которому все прочно связанные с земельными участками объекты следуют судьбе земельных участков, за исключением случаев, установленных федеральными законами. Этот

принцип и принцип деления земель по целевому назначению, рассматриваемые в системном единстве, позволяют сделать вывод, что при строительстве и эксплуатации данных объектов (здания, сооружения, объекты капитального строительства, линейные объекты) должны соблюдаться требования, обусловленные целевым назначением земельного участка, в границах которого они создаются и используются.

Таким образом, законодательные требования, предусматривающие использование земельных участков по их целевому назначению, будучи по своей природе определенным ограничением свободы владения, пользования и распоряжения имуществом, обусловлены прежде всего публичными интересами и особенностью земли как природного объекта и важнейшего компонента окружающей среды, подлежащего в этом качестве особой охране и нуждающегося в эффективном использовании, в том числе в общих интересах.

На основании изложенного, пункт 4 статьи 9 Земельного кодекса Республики Татарстан, не допускающий строительство, реконструкция и эксплуатация жилых домов на земельных участках из состава земель сельскохозяйственного назначения, расположенных на территориях муниципальных образований Республики Татарстан, используемых крестьянскими (фермерскими) хозяйствами для осуществления своей деятельности, принят в пределах полномочий органов государственной власти субъекта Российской Федерации и направлен на защиту и охрану земель сельскохозяйственного назначения.

С учетом изложенного, правовых оснований для признания пункта 4 статьи 9 Земельного кодекса Республики Татарстан не соответствующим Конституции Республики Татарстан не усматривается.

В то же время, хочется отметить, что предоставление возможности строительства индивидуальных жилых домов на землях из состава земель сельскохозяйственного назначения, используемых крестьянскими (фермерскими) хозяйствами для осуществления своей деятельности, в части муниципальных образований Республики Татарстан послужило было развитию малого и среднего бизнеса в населенных пунктах Республики Татарстан и увеличению сельского населения.

Уполномоченный  
по правам человека  
в Республике Татарстан

С.Х. Сабурская

Э.Ш. Хабибуллина  
8(843) 236-89-15

Лист согласования

Тип согласования: последовательное

N°	ФИО	Срок согласования	Результат согласования	Замечания
1	Сабурская С.Х.		Подписано 22.11.2024 - 18:21	-