Дата поступления рукописи в редакцию: 17.07.2025 г.
Дата принятия рукописи в печать: 29.08.2025 г.
DOI: 10.24412/2782-3830-2025-7-243-246

ГАФУРОВ Айрат Фаридович,
Бакалавр, Московский государственный институт международных отношений, г. Москва,
e-mail: gafurov.law@gmail.com

КАЗИАХМЕДОВ Расул Назимович,
Бакалавр, Московский государственный институт международных отношений, г. Москва,
e-mail: haser345a@gmail.com

ТРЕБОВАНИЯ АНГЛИЙСКОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА К ПЕРЕВОДУ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫХ ЗДАНИЯ В ЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ

Аннотация. *Статья посвящена анализу требований английского законодательства, регулирующих перевод сельскохозяйственных зданий в жилые помещения в Англии. Основное внимание уделяется классу Q Закона о городском и сельском планировании, который регулирует этот тип перестройки. В работе рассматриваются квалификационные критерии для зданий и территорий, включая требования к их предыдущему использованию, структурной целостности и местоположению. Детально описываются этапы процесса предварительного одобрения, перечень рассматриваемых вопросов и разрешенные строительные операции. Кроме того, анализируются последние законодательные изменения, касающиеся размеров жилых единиц и возможности расширения площади зданий.*

Ключевые слова: *земельное право, преобразование сельскохозяйственных земель, жилая недвижимость, планирование землепользования, перестройка.*

GAFUROV Airat Faridovich,
Bachelor,
Moscow State Institute of International Relations,
Moscow

KAZIAKHMEDOV Rasul Nazimovich,
Bachelor,
Moscow State Institute of International Relations,
Moscow

REQUIREMENTS OF ENGLISH LEGISLATION FOR THE CONVERSION OF AGRICULTURAL BUILDINGS INTO RESIDENTIAL PREMISES

Annotation. *The article is dedicated to the analysis of the requirements of English law regulating the conversion of agricultural buildings into residential dwellings in England. The primary focus is on Class Q of the Town and Country Planning Act, which governs this type of redevelopment. The paper examines the eligibility criteria for buildings and land, including requirements related to their previous use, structural integrity, and location. The stages of the prior approval process, the range of issues considered, and the permitted building operations are described in detail. In addition, recent legislative changes concerning the size of residential units and the possibility of expanding building floor areas are analyzed.*

Key words: *conversion of agricultural buildings, Town and Country Planning Act (TCPA), land use planning, redevelopment.*

Всего в Великобритании насчитывается около 60 миллионов акров земли, и 70% (примерно) этой земли принадлежит 1% населения. До недавнего времени этой землей владели всего 6 000 или около того землевладельцев, включая крупные учреждения и Корону. Однако в

последнее время произошел сдвиг в сфере владения землей, поскольку она становится все более привлекательным активом для людей, не являющимися традиционными землевладельцами. Особенно привлекательной она становится тогда, когда ее можно купить и продать в акрах, площади, подходящей для частного инвестора, желающего приобрести землю для долгосрочных инвестиций [1].

Основным законодательным актом, регулирующим процесс изменения землепользования в Великобритании, является Закон о городском и сельском планировании (TCPA) от 1990 года [2]. Согласно этому закону, любое изменение в землепользовании требует разрешения на планирование от местного органа планирования. Это обеспечивает соответствие новых разработок местному плану развития, в котором изложены политика и приоритеты совета по строительству и землепользованию в их районе.

Определение «сельское хозяйство» дано в статье 336 Закона о городском и сельском планировании (TCPA) от 1990 года [2] и включает в себя следующее: садоводство, выращивание фруктов, семян, молочное животноводство, разведение и содержание скота (включая любое животное, содержащееся для производства продуктов питания, шерсти, шкур или меха, или с целью его использования в земледелии), использование земли в качестве пастбища, луговой земли, озимой земли, рыночных садов и питомников, а также использование земли под лесные массивы, если такое использование является вспомогательным по отношению к земледелию в других сельскохозяйственных целях.

Прежде всего, важно понимать, что не все сельскохозяйственные земли могут быть преобразованы в жилую недвижимость. Существуют значительные законодательные ограничения и требования к планированию, призванные сохранить сельский ландшафт и обеспечить использование земли с пользой для местного сообщества и окружающей среды.

Кроме того, 6 апреля 2014 года правительство ввело новую категорию прав на разрешенное строительство, известную как класс Q [2], чтобы стимулировать перестройку заброшенных сельскохозяйственных зданий в жилую недвижимость. Это было сделано в ответ на растущий спрос на жилье, особенно в сельской местности. Однако на класс Q распространяются многочисленные условия и ограничения.

Приложение 2, часть 3, класс Q Закона о городском и сельском планировании (TCPA) от 1990 года позволяет переоборудование сельскохозяйственных зданий в жилые дома. Класс Q разрешает застройку, состоящую из изменения предназначения здания и любого участка в его окрестностях с эксплуатации в качестве сельскохозяйственное здание для эксплуатации в соответствии с классом C3 (жилые дома). По сути Класс Q разрешает изменение предназначения и разрешает операции, необходимые для преобразования здания в жилое. Основным критерием является то, что с момента введения сельскохозяйственного здания в эксплуатацию до начала перестройки по классу Q должно пройти 10 лет. Ключевым моментом здесь является то, что на дату перестройки здание использовалось как часть «сложившейся сельскохозяйственной единицы». Параграф 7 Закона о городском и сельском планировании (TCPA) от 1990 года определяет «сложившуюся сельскохозяйственную единицу» как «сельскохозяйственные земли, занятые в качестве единицы для целей сельского хозяйства» [4].

Площадь любого здания, перестроенного в соответствии с классом Q не может превышать 150 кв. м. При этом совокупное число зданий, одновременное переоборудование которых возможно, не превышает 10, а также их совокупная площадь не может превышать 1000 кв. М [3]. В случае, если здания переоборудовано в более просторный жилой дом, количество отдельных больших жилых домов не может превышать 3, а площадь одного дома не может превышать 465 квадратных метров. Также застройка должна осуществляться в пределах площади существующего сельскохозяйственного здания. Параграф 105 правительственного онлайн руководства по практике планирования (PPG) призван разъяснить сферу применения класса Q: «Право на разрешенное строительство не предполагает разрешения на восстановительные работы, которые выходят за рамки того, что существует на момент начала переоборудования» [4].

Судебная практика трактует законодательные положения и придает абстрактным формулировкам конкретные значения. В частности, в деле Хибберта Совет района Рашклифф (RBC) отклонил заявку Хибберта на предварительное одобрение переоборудовать сарай в жилое помещение [5]. Сарай представлял собой современную конструкцию из стального каркаса и был открыт с трех сторон. Для того чтобы переоборудовать амбар в здании должен был быть сохранен существующий стальной каркас и крыша. Снос не предлагался. Для четырех внешних стен предлагалось использовать панели и потолка в рамках существующего каркаса. Однако инспектор счел, что сельскохозяйственное здание не может функционировать как жилое помещение без проведения значительных строительных работы, включая возведение всех четырех наружных стен. Он указал, что предлагаемые работы «выходили далеко за рамки того, что можно было бы с полным осно-

ванием назвать как конверсия». Затем дело было передано в Высокий суд, где решение инспектора оставлено в силе. В деле Хибберта суд счёл, что перестройка выходит далеко за рамки конверсии. По сути, это было новое здание, за исключением ограниченной части существующего здания. Как это часто бывает с решениями Высокого суда, он пришел к выводу, что это вопрос профессионального суждения как что представляет собой конверсия, поэтому определение того, является ли она 'преобразование' или 'перестройка' лежит в основе вопрос для эксперта, принимающего решения. Главный вывод из дела Хибберта заключается в том, что лицо, решившееся на перестройку, должно быть уверено в том, что нет никаких сомнений в том, что предложение является преобразованием.

Одной из распространенных проблем является демонстрация того, что существующее сельскохозяйственное здание структурно пригодно для переоборудования в жилое. Местный орган планирования может запросить структурные обследования или другие технические отчеты для подтверждения этого. В случае с классом Q, после подтверждения того, что ваше сельскохозяйственное здание соответствует установленным критериям, вам необходимо подать заявку на предварительное одобрение в местный орган планирования. Этот процесс предназначен для оценки потенциального воздействия предлагаемого строительства на такие специфические аспекты, как:

- воздействие застройки на транспорт и автомобильные дороги;
- шумовое воздействие застройки;
- риски загрязнения на участке;
- риск затопления территории;
- не является ли расположение здания иным непрактичным или нежелательным для перехода от сельскохозяйственного использования к использованию, подпадающему под класс C3 (жилые дома);
- дизайн или внешний облик здания;
- обеспечение достаточного природного освещения всех помещений здания[8].

Также, Фермеры должны следовать юридическим процедурам, прежде чем изменить использование земли, классифицированной как необработанная или полуестественная. Правила оценки воздействия на окружающую среду (ОВОС) [6] защищают необрабатываемые или полуестественные земли от изменений в сельскохозяйственной деятельности, которые могут нанести ущерб за счет повышения производительности или физического изменения границ полей. По сути, это означает, что нельзя распахивать, обрабатывать, осушать, засевать, использовать удобрения или улучшители почвы на землях, которые не обрабатывались в течение последних 15 лет, без предварительного разрешения.

В Англии соответствующим органом является Natural England, но аналогичные правила действуют в каждом из автономных регионов. Невыполнение требований может привести к штрафу в размере 5 000 фунтов стерлингов и сокращению выплат в рамках Базовой схемы выплат (BPS), поскольку необходимость соблюдения правил также регулируется правилами перекрестного соблюдения. Землевладельцы, уличенные в нарушении закона, также могут быть обязаны восстановить землю до прежнего состояния.

Под необработанной землей понимают землю, которая не обрабатывалась в течение последних 15 лет: физическими средствами, например, вспашкой или другими действиями, разрушающими поверхность почвы или химическими средствами, например, добавлением удобрений или улучшителей почвы. К «полуестественным территориям» относятся орляк, богатый видами сенокосный луг, болото, топь, трясина, полуестественный кустарник, карликовый кустарниковый вереск, влажные пастбища в прибрежных и речных поймах, неухоженные пастбища и стоячие воды. Они также включают исторические экологические особенности регионального значения, в том числе подповерхностную археологию и ландшафтные особенности, такие как исторические парковые зоны. Таким образом, переоборудование класса Q не распространяется на здания в природоохранных зонах, национальных парках, заповедниках, а также если здание внесено в список или является памятником архитектуры. Также исключаются опасные зоны и зоны хранения взрывчатых веществ военного назначения

Определение необрабатываемых земель отличается от классификации постоянных пастбищ в BPS. Постоянные пастбища – это земли, которые используются для выращивания трав или других травянистых кормов в течение пяти или более лет подряд. Эти земли можно распахивать или улучшать без предварительного разрешения, если они также не классифицируются как невозделанные или полуестественные, и, если общее количество постоянных пастбищ в Великобритании не опускается ниже минимального национального уровня.

В заключение следует отметить, что, хотя в Великобритании, безусловно, можно перевести сельскохозяйственные земли в жилую недвижимость, это решение не должно приниматься легкомысленно. Оно требует тщательного планирования, глубокого понимания требований законодательства и готовности преодолевать возмож-

ные трудности и препятствия на этом пути. Чтобы подать заявку, необходимо представить в местный орган планирования письменное описание предлагаемой застройки, а также план с указанием участка и предполагаемой застройки. В некоторых случаях местный орган планирования может запросить дополнительную информацию, например, оценку риска наводнения или отчет о шумовом воздействии, в зависимости от потенциального влияния предлагаемого вами строительства.

Стоит отметить, что местный орган планирования должен принять решение в течение 56 дней, но этот срок может быть продлен по взаимной договоренности. Если орган не примет решение в течение оговоренного срока, строительство может быть продолжено. Однако если ваше заявление о предварительном согласовании будет отклонено, вы можете обжаловать это решение.

Список литературы:

[1] Сайт: http://www.uklanddirectory.org.uk/land-usage.asp

[2] The Town and Country Planning (General Permitted Development) (England) Order 2015 (S.I. 2015 /596)

[3] Сайт: https://rural.struttandparker.com/article/in-the-know-changes-to-permitted-development-rights/

[4] Government's Planning Practice Guidance 2017

[5] R.V. Hibbert, [1995] 2 S.C.R. 973

[6] Explains requirements of the Town and Country Planning (Environmental Impact Assessment) Regulations 2017.

Spisok literatury:

[1] Sajt: http://www.uklanddirectory.org.uk/land-usage.asp

[2] The Town and Country Planning (General Permitted Development) (England) Order 2015 (S.I. 2015 /596)

[3] Sajt: https://rural.struttandparker.com/article/in-the-know-changes-to-permitted-development-rights/

[4] Government's Planning Practice Guidance 2017

[5] R.V. Hibbert, [1995] 2 S.C.R. 973

[6] Explains requirements of the Town and Country Planning (Environmental Impact Assessment) Regulations 2017.

