

A conceptual image featuring a small, dense green tree growing on a circular patch of vibrant green grass. This patch is contained within a shallow, round brass scale pan, which is suspended by thin gold chains. The background is softly blurred, showing a wooden gavel, symbolizing law and justice.

Правовое регулирование процедуры перевода земель из одной категории в другую

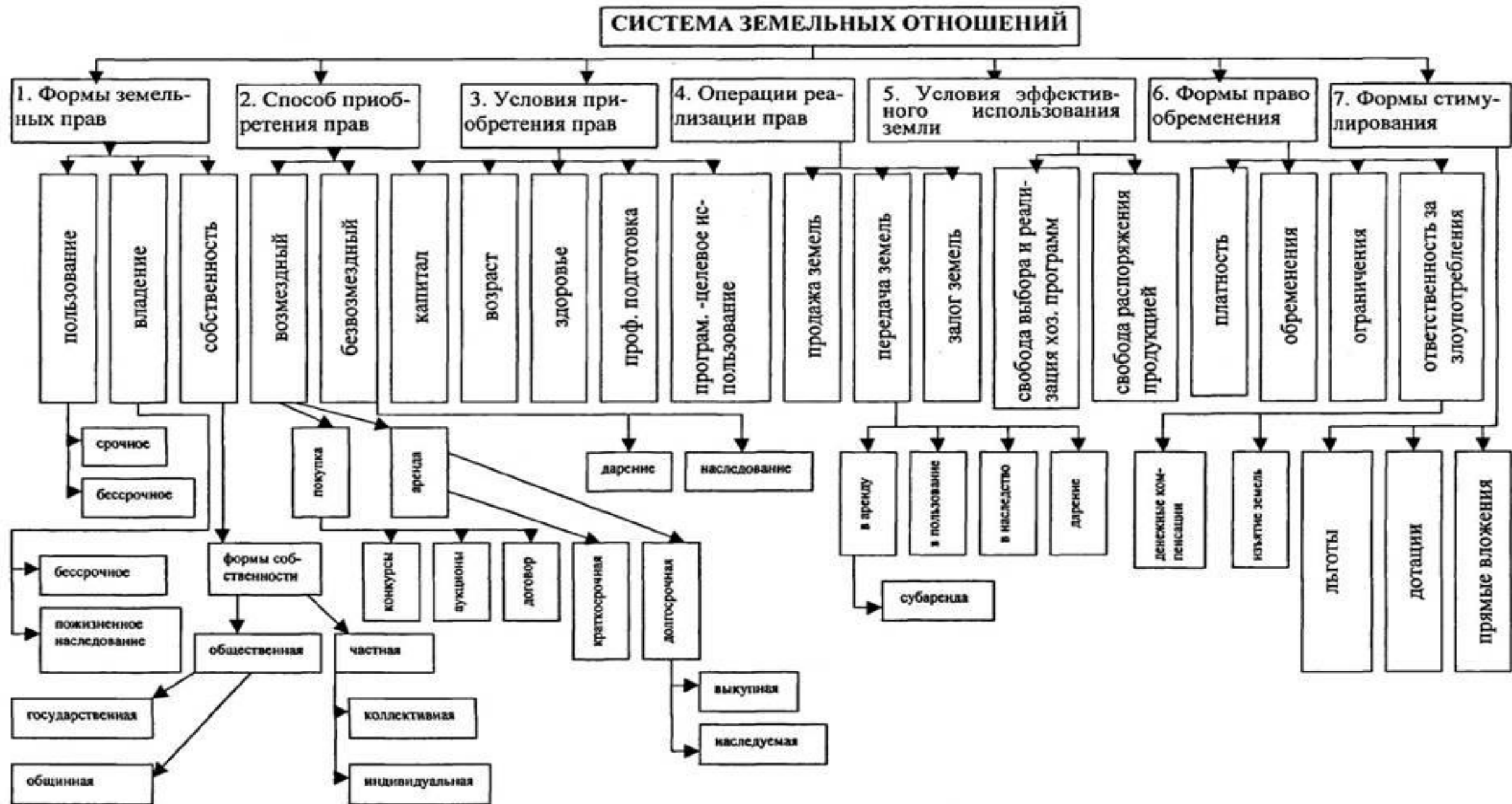
*Выполнила студентка 3 курса группы
ЮР171У*

Чубарова Кристина Александровна

Правовое регулирование отношений, возникающих в связи с переводом земель или земельных участков в составе таких земель из одной категории в другую, осуществляется Земельным кодексом Российской Федерации, настоящим Федеральным законом, иными федеральными законами и принимаемыми в соответствии с ними иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, законами и иными нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации.



Структурная схема основных блоков системы земельных отношений



Земли делятся на 7 категорий:

— земли
сельскохозяйственного
назначения;

— земли населенных
пунктов;

— земли особо
охраняемых территорий и
объектов;

— земли водного фонда;

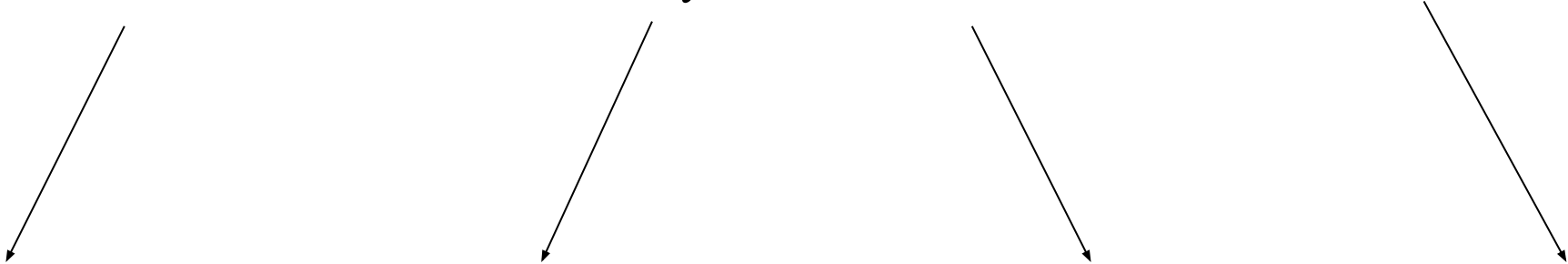
— земли лесного фонда;

— земли запаса.

— земли промышленности, транспорта,
энергетики, радиовещания, связи,
информатики, телевидения, земли для
обеспечения космической деятельности, земли
обороны, безопасности и земли иного
специального назначения;

Состав и порядок подготовки документов для перевода земель или земельных участков из одной категории в другую

В ходатайстве о переводе земельных участков из состава земель одной категории в другую указываются:



1) кадастровый номер земельного участка;

2) категория земель, в состав которых входит земельный участок, и категория земель, перевод в состав которых предполагается осуществить;

3) обоснование перевода земельного участка из состава земель одной категории в другую;

4) права на земельный участок.

Для принятия решения о переводе земельных участков из состава земель одной категории в другую также необходимы следующие документы:



копии документов, удостоверяющих личность заявителя (для заявителей - физических лиц);

выписка из единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей (для заявителей-индивидуальных предпринимателей) или выписка из единого государственного реестра юридических лиц (для заявителей - юридических лиц);

выписка из Единого государственного реестра недвижимости на земельный участок, перевод которого из состава земель одной категории в другую предполагается осуществить;

заключение государственной экологической экспертизы в случае, если ее проведение предусмотрено федеральными законами;

согласие правообладателя земельного участка на перевод земельного участка из состава земель одной категории в другую.

Порядок рассмотрения ходатайств о переводе земель или земельных участков в составе таких земель из одной категории в другую

Ходатайство направляется заинтересованным лицом в исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, уполномоченные на рассмотрение этого ходатайства.

В рассмотрении ходатайства может быть отказано в случае, если:

- 1) с ходатайством обратилось ненадлежащее лицо;*
- 2) к ходатайству приложены документы, состав, форма или содержание которых не соответствуют требованиям земельного законодательства.*



По результатам рассмотрения ходатайства исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления принимается акт о переводе земель или земельных участков в составе таких земель из одной категории , либо акт об отказе в переводе земель или земельных участков в составе таких земель из одной категории в другую в следующие сроки:

1) в течение трех месяцев со дня поступления ходатайства, если иное не установлено нормативными правовыми актами Российской Федерации, - Правительством Российской Федерации;

2) в течение двух месяцев со дня поступления ходатайства - исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации или органом местного самоуправления.

Акт о переводе земель или земельных участков должен содержать следующие сведения:

1. основания изменения категории земель;

2. границы и описание местоположения земель, для земельных участков также их площадь и кадастровые номера;

3. категория земель, перевод из которой осуществляется;

4. категория земель, перевод в которую осуществляется.

5. Акт о переводе земель или земельных участков не может быть принят на определенный срок.

6. Акт о переводе земель или земельных участков либо акт об отказе в переводе земель или земельных участков направляется заинтересованному лицу в течение четырнадцати дней со дня принятия такого акта.

7. Акт о переводе земель или земельных участков либо акт об отказе в переводе земель или земельных участков может быть обжалован в суд.



Основания отказа в переводе земель или земельных участков в составе таких земель из одной категории в другую

Перевод земель или земельных участков в составе таких земель из одной категории в другую не допускается в случае:

1) установления в соответствии с федеральными законами ограничения перевода земель или земельных участков в составе таких земель из одной категории в другую либо запрета на такой перевод;

2) наличия отрицательного заключения государственной экологической экспертизы в случае, если ее проведение предусмотрено федеральными законами;

3) установления несоответствия испрашиваемого целевого назначения земель или земельных участков утвержденным документам территориального планирования и документации по планировке территории, землеустроительной документации.

Особенности перевода земель сельскохозяйственных угодий или земельных участков в составе таких земель из земель сельскохозяйственного назначения в другую категорию

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).

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, нефтепроводов, газопроводов и иных трубопроводов, железнодорожных линий и других подобных сооружений

7) с добычей полезных ископаемых при наличии утвержденного проекта рекультивации земель;

8) с выполнением международных обязательств Российской Федерации, обеспечением обороны страны и безопасности государства при отсутствии иных вариантов размещения соответствующих объектов;

9) с размещением объектов социального, коммунально-бытового назначения, объектов здравоохранения, образования при отсутствии иных вариантов размещения этих объектов.

Особенности перевода земель населенных пунктов или земельных участков в составе таких земель в другую категорию

Установление или изменение границ населенных пунктов, а также включение земельных участков в границы населенных пунктов либо исключение земельных участков из границ населенных пунктов является переводом земель населенных пунктов или земельных участков в составе таких земель в другую категорию либо переводом земель или земельных участков в составе таких земель из других категорий в земли населенных пунктов.





Особенности перевода земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны в другую категорию

Перевод земель промышленности и иного специального назначения или земельных участков в составе таких земель, которые нарушены, загрязнены или застроены зданиями, строениями, сооружениями, подлежащими сносу (в том числе подземными), в другую категорию допускается при наличии утвержденного проекта рекультивации земель.

Особенности перевода земель особо охраняемых территорий и объектов или земельных участков в составе таких земель в другую категорию, а также перевода земель или земельных участков в составе таких земель из других категорий в земли особо охраняемых территорий и объектов

Перевод земель другой категории или земельных участков в составе таких земель в земли особо охраняемых территорий и объектов (за исключением земель населенных пунктов) допускается в случае:

1) создания особо охраняемых территорий;

2) создания туристско-рекреационных особых экономических зон;

3) в иных установленных Земельным кодексом Российской Федерации и другими федеральными законами случаях.



Особенности перевода земель лесного фонда, занятых защитными лесами, или земельных участков в составе таких земель в земли других категорий

Перевод земель лесного фонда, занятых защитными лесами, или земельных участков в составе таких земель в земли других категорий разрешается в случае:

1. организации особо охраняемых природных территорий;

установления или изменения границы населенного пункта;

размещения объектов государственного или муниципального значения при отсутствии других вариантов возможного размещения этих объектов;

создания туристско-рекреационных особых экономических зон.

Особенности перевода земель водного фонда или земельных участков в составе таких земель в другую категорию

Перевод земель водного фонда или земельных участков в составе таких земель в другую категорию допускается в случаях:

1) создания особо охраняемых природных территорий;

2) установления или изменения границ населенных пунктов;

3) размещения объектов государственного или муниципального значения при отсутствии иных вариантов размещения этих объектов;

4) прекращения существования водных объектов, изменения русла, границ и иных изменений местоположения водных объектов, в том числе связанных с созданием искусственных земельных участков в случаях, предусмотренных Федеральным законом, при наличии положительного заключения государственной экологической экспертизы.



Особенности перевода земельного участка из состава земель запаса в другую категорию земель

Перевод земельного участка из состава земель запаса в другую категорию земель в зависимости от целей дальнейшего использования этого земельного участка осуществляется только после формирования в установленном порядке земельного участка, в отношении которого принимается акт о переводе земельного участка из состава земель запаса в другую категорию земель.

Отнесение земель или земельных участков в составе таких земель к определенной категории

Отнесение земель или земельных участков в составе таких земель к одной из установленных Земельным кодексом Российской Федерации категорий земель является обязательным.

В случае, если категория земель указана не в Едином государственном реестре недвижимости, а в правоустанавливающих или правоудостоверяющих документах на земельные участки, внесение изменений в соответствии со статьей 5 настоящего Федерального закона в сведения Единого государственного реестра недвижимости осуществляется на основании правоустанавливающих или правоудостоверяющих документов на земельные участки по заявлениям правообладателей земельных участков.

Перевод земель или земельных участков в составе таких земель из одной категории в другую и отнесение земель или земельных участков в составе таких земель к определенной категории земель до разграничения государственной собственности на землю

До разграничения государственной собственности на землю перевод находящихся в государственной собственности земель или земельных участков в составе таких земель из одной категории в другую осуществляется Правительством Российской Федерации при переводе:

- 1) земель или земельных участков, необходимых для федеральных нужд;
- 2) земель или земельных участков в составе таких земель для установления или изменения черты городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга.





Процесс перевода земель из одной категории в другую регламентирован нормативно правовыми актами, а также Федеральным законом № 172-ФЗ от 21.12. 2004 г. «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую». С принятием данного закона были решены многие проблемные вопросы, так как ранее отсутствовал специализированный закон, регулирующий процедуру перевода земель из одной категории в другую, что вызывало трудности в судебной практике. Однако в применении на практике закон имеет некоторые недочеты:

Недочеты в законе О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую

— не раскрыты понятия: «заинтересованное лицо», «правообладатель», «ненадлежащее лицо», что позволяет государственным органам, занимающимся процедурой перевода земель, трактовать их по-разному.

— пробелы существуют в основаниях, по которым может быть отказано в переводе земель, формулировка является неточной и ее можно применить в большом количестве случаев.

— разделен перевод земель и земельных участков, однако критерии, по которым их нужно различать, не установлены.

— перевод земельного участка из земель запаса в другую категорию проводится после формирования в законодательном порядке акт о переводе земельного участка из состава земель запаса в другую категорию земель. Но наличие данного документа не всегда является достаточным условием для безопасного перевода. На наш взгляд необходимо требование о проведении экологической экспертизы и о планах рекультивации земель при переводе их в земли запасов, так как в соответствии с Земельным Кодексом РФ в земли запаса могут переводиться земли, которые подверглись радиоактивному и химическому загрязнению, не проведение экспертизы может нарушить право граждан на благоприятную окружающую среду.

A landscape photograph showing a vast green field under a sunset sky. A road curves along the right side of the field, bordered by tall, golden-brown grass. Several utility poles with power lines stretch across the horizon. The sun is low on the left, casting a warm glow over the scene.

Благодарю за
внимание!