

Состав земель в РФ. Перевод земель из одной категории в другую.



План

1. Земли сельскохозяйственного назначения;
2. Земли населенных пунктов;
3. Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
4. Земли особо охраняемых территорий и объектов;
5. Земли лесного фонда;
6. Земли водного фонда;
7. Земли запаса.
8. Отнесение земель к категориям, перевод их из одной категории в другую.

Распределение земель по категориям - принцип земельного права (8), согласно которому производится деление земель с присвоением целевого назначения.

В отношении каждой категории земель устанавливается правовой режим земель определенного вида, определяется разрешенное использование и осуществляется зонирование территорий

КАТЕГОРИИ ЗЕМЕЛЬ:

1. земли сельскохозяйственного назначения;
2. земли населенных пунктов;
3. земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
4. земли особо охраняемых территорий и объектов;
5. земли лесного фонда;
6. земли водного фонда;
7. земли запаса.

Земли сельскохозяйственного назначения

Статья 77. Понятие и состав земель сельскохозяйственного назначения



1. Землями сельскохозяйственного назначения признаются земли, находящиеся за пределами населенного пункта и предоставленные для нужд сельского хозяйства, а также предназначенные для этих целей.

2. В составе земель сельскохозяйственного назначения выделяются сельскохозяйственные угодья, земли, занятые внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, лесными насаждениями, предназначенными для обеспечения защиты земель от воздействия негативных (вредных) природных, антропогенных и техногенных явлений, водными объектами, а также зданиями, строениями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции.

Земли населенных пунктов



1. Землями населенных пунктов признаются земли, используемые и предназначенные для застройки и развития населенных пунктов.
2. Границы городских, сельских населенных пунктов отделяют земли населенных пунктов от земель иных категорий. Границы городских, сельских населенных пунктов не могут пересекать границы муниципальных образований или выходить за их границы, а также пересекать границы земельных участков, предоставленных гражданам или юридическим лицам.

Порядок установления или изменения границ населенных пунктов (Статья 84)

1. 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).
2. Утверждение изменения границ городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга осуществляется по решению Совета Федерации Федерального Собрания Российской Федерации.
3. Включение земельных участков в границы населенных пунктов не влечет за собой прекращение прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков.

ВИДЫ разрешенного использования

основные виды разрешенного использования;

условно разрешенные виды использования;

вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними.

Например:

- основные виды разрешенного использования: рекреационная и культурно- оздоровительная деятельность (парки, скверы, сады, бульвары, набережные, посадка новых и реконструкция существующих зеленых насаждений);
- вспомогательные виды разрешенного использования: объекты парковой инфраструктуры для отдыха; аттракционы, летние театры, концертные площадки; спортивные и игровые площадки; некапитальные и открытые предприятия общественного питания; объекты декоративно-монументального искусства, малые архитектурные формы;
- условно разрешенные виды использования: кафе, бары, закусочные, общественные туалеты; открытые и закрытые спортивные сооружения; игровые залы; парковки автотранспорта.

Подробный перечень основных видов разрешенного использования приведен в Методических указаниях по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов, утв. Министерством экономического развития и торговли **Приказом от 15 февраля 2007 г. № 39**

- Земельные участки, предназначенные для размещения домов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки
- Земельные участки, предназначенные для размещения домов малоэтажной жилой застройки, в том числе индивидуальной жилой застройки.
- Земельные участки, предназначенные для размещения гаражей и автостоянок
- Земельные участки, предназначенные для дачного строительства, садоводства и огородничества.
- Земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания.
- Земельные участки, предназначенные для размещения гостиниц.
- Земельные участки, предназначенные для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения.
- Земельные участки, предназначенные для размещения объектов рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения.
- Земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок.
- Земельные участки, предназначенные для размещения электростанций, обслуживающих их сооружений и объектов.
- Земельные участки, предназначенные для размещения портов, водных, железнодорожных вокзалов, автодорожных вокзалов, аэропортов, аэродромов, аэровокзалов.
- Земельные участки, занятые водными объектами, находящимися в обороте.
- Земельные участки, предназначенные для разработки полезных ископаемых, размещения железнодорожных путей, автомобильных дорог, искусственно созданных внутренних водных путей, причалов, пристаней, полос отвода железных и автомобильных дорог, водных путей, трубопроводов, кабельных, радиорелейных и воздушных линий связи и линий радиосвязи, воздушных линий электропередачи конструктивных элементов и сооружений, объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств транспорта, энергетики и связи; размещения наземных сооружений и инфраструктуры спутниковой связи, объектов космической деятельности, военных объектов.
- Земельные участки, занятые особо охраняемыми территориями и объектами, городскими лесами, скверами, парками, городскими садами.
- Земельные участки, предназначенные для сельскохозяйственного использования.
- Земельные участки улиц, проспектов, площадей, шоссе, аллей, бульваров, застав, переулков, проездов, тупиков; земельные участки земель резерва; земельные участки, занятые водными объектами, изъятыми из оборота или ограниченными в обороте в соответствии с законодательством Российской Федерации; земельные участки под полосами отвода водоемов, каналов и коллекторов, набережные.
- Земельные участки, предназначенные для размещения административных зданий, объектов образования, науки, культуры, искусства и спорта, культуры, искусства, культуры

Пояснения

• **градостроительный регламент** - устанавливаемые в пределах границ соответствующей территориальной зоны виды разрешенного использования земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства;

• **красные линии** - линии, которые обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования, границы земельных участков, на которых расположены линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения (далее - линейные объекты);

Состав земель населенных пунктов и зонирование территорий



- 1) жилые;
2. В состав жилых зон могут включаться:
 - 1) зоны застройки индивидуальными жилыми домами;
 - 2) зоны застройки малоэтажными жилыми домами;
 - 3) зоны застройки среднеэтажными жилыми домами;
 - 4) зоны застройки многоэтажными жилыми домами;
 - 5) зоны жилой застройки иных видов.

Состав земель населенных пунктов и зонирование территорий



- 2) общественно-деловые;
- 1) зоны делового, общественного и коммерческого назначения; (ГрК)
- 2) зоны размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения;
- 3) зоны обслуживания объектов, необходимых для осуществления производственной и предпринимательской деятельности;
- 4) общественно-деловые зоны иных видов.

Состав земель населенных пунктов и зонирование территорий



- 3) производственные;
- 1) коммунальные зоны - зоны размещения коммунальных и складских объектов, объектов жилищно-коммунального хозяйства, объектов транспорта, объектов оптовой торговли;
- 2) производственные зоны - зоны размещения производственных объектов с различными нормативами воздействия на окружающую среду;
- 3) иные виды производственной, инженерной и транспортной инфраструктур.

Состав земель населенных пунктов и зонирование территорий



4) инженерные и транспортные инфраструктуры; зоны инженерной и транспортной инфраструктур предназначены для размещения промышленных, коммунальных и складских объектов, объектов инженерной и транспортной инфраструктур, в том числе сооружений и коммуникаций железнодорожного, автомобильного, речного, морского, воздушного и трубопроводного транспорта, связи, а также для установления санитарно-защитных зон таких объектов в соответствии с требованиями технических регламентов.

Состав земель населенных пунктов и зонирование территорий



5) рекреационные;
занятых городскими лесами,
скверами, парками,
городскими садами,
прудами, озерами,
водохранилищами,
пляжами, береговыми
полосами водных
объектов общего
пользования, а также в
границах иных
территорий, используемых
и предназначенных для
отдыха, туризма, занятий
физической культурой и
спортом

Состав земель населенных пунктов и зонирование территорий



б) сельскохозяйственного
использования:

- 1) зоны сельскохозяйственных
угодий - пашни, сенокосы,
пастбища, залежи, земли,
занятые многолетними
насаждениями (садами,
виноградниками и другими);
- 2) зоны, занятые объектами
сельскохозяйственного
назначения и предназначенные
для ведения сельского
хозяйства, дачного хозяйства,
садоводства, личного
подсобного хозяйства, развития
объектов сельскохозяйственного
назначения.

Состав земель населенных пунктов и зонирование территорий



7) специального назначения;

могут включаться зоны, занятые кладбищами, крематориями, скотомогильниками, объектами размещения отходов потребления и иными объектами, размещение которых может быть обеспечено только путем выделения указанных зон и недопустимо в других территориальных зонах.

Состав земель населенных пунктов и зонирование территорий

8) военные объекты



Состав земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения



Землями промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, землями для обеспечения космической деятельности, землями обороны, безопасности и землями иного специального назначения признаются земли, которые расположены за границами населенных пунктов и используются или предназначены для обеспечения деятельности организаций и (или) эксплуатации объектов промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, объектов для обеспечения космической деятельности, объектов обороны и безопасности, осуществления иных специальных задач и права на которые возникли у участников земельных отношений по основаниям, предусмотренным настоящим Кодексом, федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации (далее - земли промышленности и иного специального назначения).

Земли лесного фонда



1. К землям лесного фонда относятся лесные земли (земли, покрытые лесной растительностью и не покрытые ею, но предназначенные для ее восстановления, - вырубки, гари, редины, прогалины и другие) и предназначенные для ведения лесного хозяйства нелесные земли (просеки, дороги, болота и другие).

Статья 5. Понятие леса

Использование, охрана, защита, воспроизводство лесов осуществляются исходя из понятия о лесе как об экологической системе или как о природном ресурсе.

Земли лесного фонда



Статья 6. Земли, на которых располагаются леса

1. Леса располагаются на землях лесного фонда и землях иных категорий.

2. Использование, охрана, защита, воспроизводство лесов осуществляются в соответствии с целевым назначением земель, на которых эти леса располагаются.

3. Границы земель лесного фонда и границы земель иных категорий, на которых располагаются леса, определяются в соответствии с земельным законодательством, лесным законодательством и законодательством о градостроительной деятельности.

Лесной участок



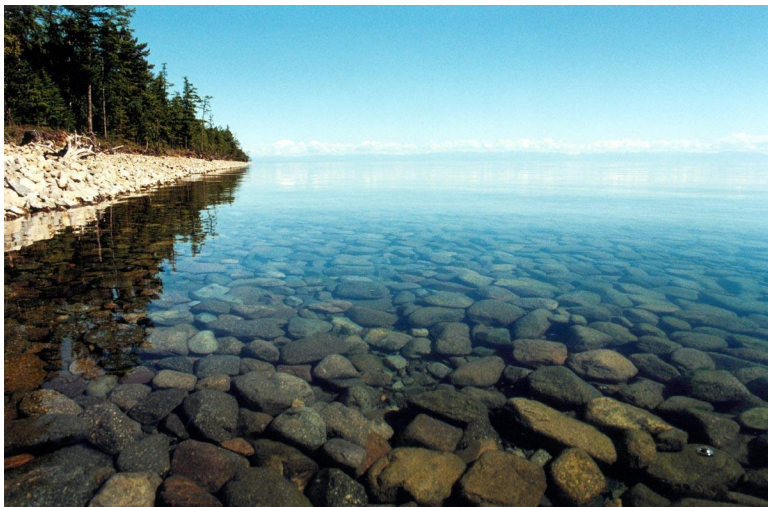
Статья 7.

Лесным участком является земельный участок, границы которого определяются в соответствии со статьями 67, 69 и 92 Лесного Кодекса.

1. Лесные участки в составе земель лесного фонда находятся в федеральной собственности.

2. Формы собственности на лесные участки в составе земель иных категорий определяются в соответствии с земельным законодательством.

Земли водного фонда



К землям водного фонда относятся земли:

- 1) покрытые поверхностными водами, сосредоточенными в водных объектах;
 - 2) занятые гидротехническими и иными сооружениями, расположенными на водных объектах.
2. На землях, покрытых поверхностными водами, не осуществляется образование земельных участков.

ОСОБЕННОСТИ ПЕРЕВОДА ЗЕМЕЛЬ ВОДНОГО ФОНДА



в связи с созданием искусственного земельного участка

Федеральный закон «Об искусственных земельных участках, созданных на водных объектах, находящихся в федеральной собственности, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» от 19 июля 2011 года № 246-ФЗ

Искусственный земельный участок, созданный на водном объекте, находящемся в федеральной собственности, - сооружение, создаваемое на водном объекте, находящемся в федеральной собственности, или его части путем намыва или отсыпки грунта либо использования иных технологий и признаваемое после ввода его в эксплуатацию также земельным участком.

Может как прилегать к землям, так и быть обособленным (остров).

Разрешение на ввод искусственно созданного земельного участка в эксплуатацию является одновременно переводом земель водного фонда или земель иных категорий, занятых водным объектом, в земли категории, указанной в разрешении на создание искусственного земельного участка на водном объекте, находящемся в федеральной собственности, или его части, если иной не оговорено специально.

Земли особо охраняемых территорий и объектов



1. К землям особо охраняемых территорий относятся земли, которые имеют особое природоохранное, научное, историко-культурное, эстетическое, рекреационное, оздоровительное и иное ценное значение, которые изъяты в соответствии с постановлениями федеральных органов государственной власти, органов государственной власти субъектов Российской Федерации или решениями органов местного самоуправления полностью или частично из хозяйственного использования и оборота и для которых установлен особый правовой режим.

2. К землям особо охраняемых территорий относятся земли:

- 1) особо охраняемых природных территорий, в том числе лечебно-оздоровительных местностей и курортов;
- 2) природоохранного назначения;
- 3) рекреационного назначения;
- 4) историко-культурного назначения;
- 5) иные особо ценные земли в соответствии с настоящим Кодексом, федеральными законами.

Статья 2. Категории и виды особо охраняемых природных территорий ФЗ от
14 марта 1995 года N 33-ФЗ ОБ ОСОБО ОХРАНЯЕМЫХ ПРИРОДНЫХ
ТЕРРИТОРИЯХ

С учетом особенностей режима особо охраняемых природных территорий и статуса находящихся на них природоохранных учреждений различаются следующие категории указанных территорий:

- а) государственные природные заповедники, в том числе биосферные;
- б) национальные парки;
- в) природные парки;
- г) государственные природные заказники;
- д) памятники природы;
- е) дендрологические парки и ботанические сады;
- ж) лечебно-оздоровительные местности и курорты.

Для СПб :

Приказ ФАНО России от 15.06.2016 N 27н

"Об утверждении Положения о Ботаническом саде Петра Великого Федерального государственного бюджетного учреждения науки Ботанического института им. В. Л. Комарова Российской академии наук как особо охраняемой природной территории федерального значения"

(Зарегистрировано в Минюсте России 05.07.2016 N 42753)

Закон об особо охраняемых природных территориях определяет, что в городах федерального значения Москве и Санкт-Петербурге полномочия органов местного самоуправления внутригородских муниципальных образований по участию в согласовании положений о природных парках определяются с учетом особенностей организации местного самоуправления в городах федерального значения. В число этих городов также включен Севастополь.

Природный биосферный заповедник



- Убсунурская котловина (всемирное наследие Юнеско) - российский государственный природный биосферный заповедник. Заповедник представляет собой российскую часть трансграничного российско-монгольского объекта всемирного наследия ЮНЕСКО «Убсунурская котловина» (его общая площадь составляет 898 064 га)

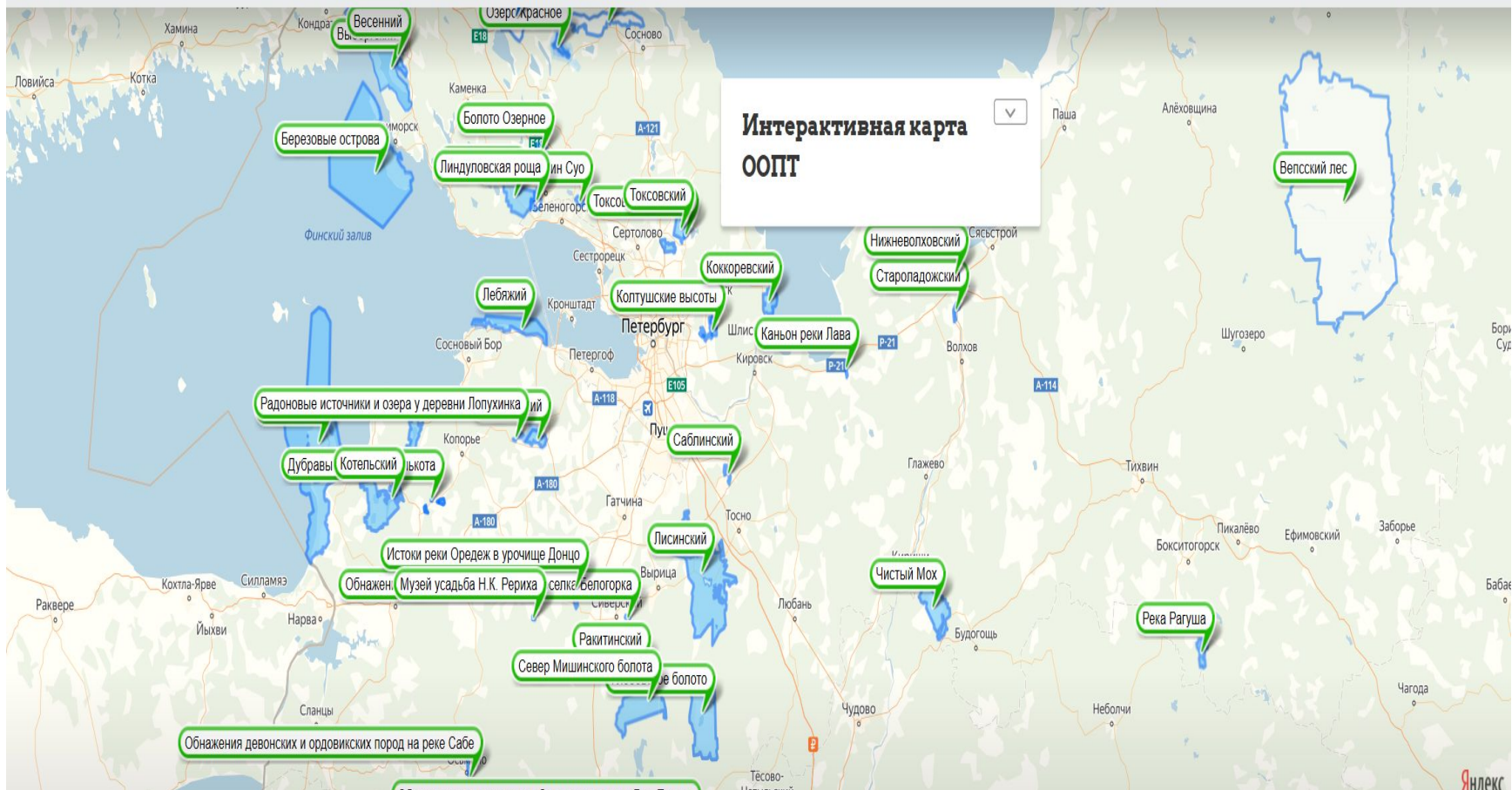
Природный парк



«Ленские столбы» (всемирное наследие Юнеско)- геологическое образование и одноимённый природный парк в России, на берегу реки Лены. Находится в Хангаласском улусе Якутии. Ленские столбы представляют собой тянувшийся на многие километры комплекс вертикально вытянутых скал, причудливо громоздящихся вдоль берега Лены. Площадь парка — 485 тыс. га, парк состоит из двух филиалов — «Столбы» и «Синский».

Название	Статус	Вид ООПТ	Категория ООПТ	Площадь (км²)	Район	Дата основания	Иллюстрация
Ботанический сад Петра Великого	Федеральный памятник архитектуры (федеральный)	Дендрологический парк и ботанический сад	Естественнонаучный	0,23	Петроградский		
Ботанический сад Санкт-Петербургского государственного университета	Федеральный памятник архитектуры (федеральный)	Дендрологический парк и ботанический сад		0,026	Василеостровский	31.08.1864	
Ботанический сад Санкт-Петербургской государственной лесотехнической академии им. С.М. Кирова	Федеральный памятник архитектуры (федеральный)	Дендрологический парк и ботанический сад		0,65	Выборгский		
Гладышевский заказник	Региональный	Заказник	Комплексный	84,19	Курортный и Выборгский район Ленинградской области	26.07.1996	
Долина реки Поповки	Региональный	Памятник природы	Геологический	0,26	Пушкинский	25.12.2013	

№	Название	статус	вид ООПТ	категория ООПТ	площадь (км²)	район области	дата основания	иллюстрация
1	Восток Финского залива (Ингерманландский)	Федеральный	Заповедник		140,863	Выборгский и Кингисепский районы	21 декабря 2017 года	
2	Нижне-Свирский заповедник	Федеральный	Заповедник		416,15	Лодейнопольский район	1976 год — заказник, 11 июня 1980 года — заповедник	
3	Анисимовские озера	Региональный	Заказник	Комплексный	15,67	Выборгский район	2016 год	отсутствует
4	Белый камень	Региональный	Заказник	Комплексный	56,56	Лужский район	1979 год	Фотография
5	Берёзовые острова	Региональный	Заказник	Комплексный	53,616	Выборгский район	1976 год — в составе Выборгского заказника, с 1996 года — выделен в отдельный ООПТ	
6	Болото Ламмин-Суо	Региональный	Заказник	Гидрологический	3,92	Выборгский район	1976 год	Фотография
7	Болото Озёрное	Региональный	Заказник	Гидрологический	10,44	Выборгский район	1976 год	Фотография
8	Весенний	Региональный	Заказник	Комплексный	8,192	Выборгский район	2016 год	отсутствует
9	Выборгский заказник	Региональный	Заказник	Комплексный	113,04	Выборгский район	1976 год	Фотография
10	Гладышевский заказник	Региональный	Заказник	Комплексный	76,30	Выборгский район и Курортный район Санкт-Петербурга	26 июля 1996 года	
11	Глебовское болото	Региональный	Заказник	Гидрологический	147	Гатчинский, Тосненский и Лужский районы	1976 год	Карта (под номером 2)
12	Гостилицкий заказник	Региональный	Заказник	Ботанический	6,168	Ломоносовский район	1976 год	
13	Гряды Вяряманселья	Региональный	Заказник	Комплексный	76,135	Приозерский район	Памятник природы с 1976 года, с 26 декабря 1996 года — заказник	



Интерактивная карта ООПТ

Весенний

Озеро Красное

Березовые острова

Болото Озерное

Линдуловская роща

Токсо

Токсовский

Лебяжий

Колтушские высоты

Кокоревский

Нижневолховский

Староладожский

Вепский лес

Радоновые источники и озера у деревни Лопухинка

Дубравы (Котельский)

Саблинский

Обнажен. Музей усадьба Н.К. Рериха

Истоки реки Оредеж в урочище Донцо

Лисинский

Север Мишинского болота

Ракитинский

Чистый Мох

Река Рагуша

Обнажения девонских и ордовикских пород на реке Сабе

Земли запаса



К землям запаса относятся земли, находящиеся в государственной или муниципальной собственности и не предоставленные гражданам или юридическим лицам, за исключением земель фонда перераспределения земель, формируемого в соответствии со статьей 80 настоящего Кодекса.

2. Использование земель запаса допускается после перевода их в другую категорию, за исключением случаев, если земли запаса включены в границы охотничьих угодий, и иных предусмотренных федеральными законами случаев.

ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН от 21 декабря 2004 года N 172-ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую»

Для перевода земель или земельных участков в составе таких земель из одной категории в другую заинтересованным лицом подается ходатайство о переводе земель из одной категории в другую или ходатайство о переводе земельных участков из состава земель одной категории в другую (далее также - ходатайство) в исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, уполномоченные на рассмотрение этого ходатайства.

Содержание ходатайства о переводе земель из одной категории в другую и состав прилагаемых к нему документов устанавливаются:

органами государственной власти субъектов Российской Федерации в отношении земель сельскохозяйственного назначения, за исключением земель, находящихся в собственности Российской Федерации;

уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти в отношении иных земель.

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:

- 1)выписка из государственного кадастра недвижимости относительно сведений о земельном участке, перевод которого из состава земель одной категории в другую предполагается осуществить, или кадастровый паспорт такого земельного участка;
- 2)копии документов, удостоверяющих личность заявителя - физического лица, либо выписка из единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей или выписка из единого государственного реестра юридических лиц;
- 3)выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним о правах на земельный участок, перевод которого из состава земель одной категории в другую предполагается осуществить;
- 4)заключение государственной экологической экспертизы в случае, если ее проведение предусмотрено федеральными законами;
- 5)согласие правообладателя земельного участка на перевод земельного участка из состава земель одной категории в другую;

СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ!