



Правовой режим земель запаса

Земли запаса как самостоятельная целевая категория земельного фонда страны



К землям запаса можно отнести:

- ❖ не востребованные части земель сельскохозяйственного назначения, находящиеся в долевой собственности;
- ❖ земельные участки, изъятые у правообладателей по решению судов за нарушение земельного законодательства и по другим основаниям;
- ❖ земельные участки, выкупленные у собственников органами государственной власти и органами местного самоуправления;
- ❖ земли, от которых отказались правообладатели;
- ❖ земли, не унаследованные по закону или завещанные государству;
- ❖ земли, срок предоставления которых истек;
- ❖ земли, нарушенные, непригодные для использования, деградированные, зараженные и т.п.





Недостатком правового регулирования земель запаса до принятия ЗК РФ 2001 г. было то, что изъятые сельскохозяйственные или иные земли переходили в категорию земель запаса - единственную категорию земель, не имеющую целевого назначения. Терялось целевое назначение изъятых земель, и они могли быть предоставлены для иных целей.

Теперь в соответствии с ЗК РФ 2001г. (ст. 80) фонд перераспределения земель находится в категории земель сельскохозяйственного назначения, в связи с чем правовой режим земель фонда изменился.

ФЗ от 25 октября 2001 г. N 137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса РФ" установлено, в фонд перераспределения земель включаются все земли, находившиеся в фондах перераспределения земель, образованных в соответствии с Указом Президента РФ "О неотложных мерах по осуществлению земельной реформы в РСФСР" (п. 11 ст. 3).



Стоит отметить, что наряду с этим специальным основанием изменения категории земель запаса, включенных в фонд перераспределения земель до принятия ЗК РФ (30 октября 2001 г.), в ст. 80 ЗК РФ перечислены общие основания, когда земельный участок исключительно сельскохозяйственного назначения поступает в фонд перераспределения земель.

А именно они следующие: добровольный отказ от земельного участка (ст. 53 ЗК РФ); отсутствие наследников или их отказ от наследства, завещание в пользу государства; принудительное изъятие земельного участка в случаях, предусмотренных законом (ст. ст. 49, 50, 54 ЗК РФ).



Современное правовое положение земель запаса

В соответствии со ст. 103 ЗК РФ к **землям запаса** относятся земли, находящиеся в государственной или муниципальной собственности и не предоставленные гражданам или юридическим лицам, за исключением земель фонда перераспределения. В приведенном определении земель запаса законодатель одновременно обращает внимание на изменившееся положение фонда перераспределения земель после принятия ЗК РФ.



Таким образом, основным признаком отнесения земель к категории запаса законодателем оставлен без изменения: это фактическое хозяйственное использование земель.

Исключение сделано только для **земель сельскохозяйственного назначения**, к категории которых помимо предоставленных для этих целей земельных участков отнесены земли так называемого фонда перераспределения, т.е. сельскохозяйственные земли, не имеющие по разным причинам конкретных правообладателей и предназначенные для использования по прежнему целевому назначению.



Фонд перераспределения земель формируется за счет земельных участков сельскохозяйственного назначения в случаях:

- ❖ добровольного отказа правообладателя от земельного участка;
- ❖ при отсутствии наследников, при их отказе от наследства в пользу государства (или безадресно) или лишении завещателя всех наследников наследства;
- ❖ при принудительном изъятии земельного участка в случаях, предусмотренных законом.

В дальнейшем эти временно выведенные из оборота сельскохозяйственные земли предоставляются для использования в сельскохозяйственных целях в соответствии со ст. 78 ЗК РФ. Тем самым сохраняется их целевое назначение.



Как видим, в фонд перераспределения включены не все перечисленные выше случаи, когда земельные участки сельскохозяйственного назначения не имеют правообладателей. В частности, не включены такие случаи, как не востребованные земельные паи, земельные участки, приобретенные государственными или муниципальными органами в порядке совершения сделок отчуждения, земли, приведенные в состояние, непригодное для использования по целевому назначению, земельные участки, срок предоставления которых истек, и другие случаи.

По этой причине в настоящее время такие земли нередко включаются в категорию земель запаса, что не способствует их охране.

Разграничение земель иных категорий с землями запаса может приобретать большое практическое значение при образовании земельных участков



Несмотря на выведение фонда перераспределения земель из категории земель запаса, действующее земельное законодательство наделяет их правовой режим рядом общих особенностей. За счет земель запаса либо фонда перераспределения земель могут создаваться:

- ❖ целевой земельный фонд для предоставления земель казачьим обществам (Указ Президента РФ от 16 апреля 1996г. N 564, Постановление Правительства РФ от 8 июня 1996г. N 667);
- ❖ целевой земельный фонд для расселения беженцев и вынужденных переселенцев, (Постановление Правительства РФ от 14 марта 1995 г. N 249).

Очевидно, что использование этих земель запаса нуждается в уточнении, во всяком случае в той части, которая определяет судьбу земельных участков, не предоставленных для хозяйственного использования конкретным лицам.

Особенности изменения правового режима земель запаса

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.



Перевод земель запаса в земли промышленности и иного специального назначения осуществляется органами местного самоуправления - муниципальными районами. Это единственное действие по изменению целевого назначения, которое самостоятельно осуществляется органами местного самоуправления.

**Спасибо за
внимание!**