

АКТУАЛЬНЫЕ ПРОБЛЕМЫ ПЕРЕВОДА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ИЗ ОДНОЙ КАТЕГОРИИ В ДРУГУЮ

Татьяна Васильевна Межуева

Сибирский государственный университет геосистем и технологий, 630108, Россия, г. Новосибирск, ул. Плеханова, 10, кандидат технических наук, доцент кафедры цифровой экономики и менеджмента, тел. (905)937-45-96, e-mail: t.mejuewa@mail.ru

Алексей Валерьевич Межуев

Сибирский государственный университет геосистем и технологий, 630108, Россия, г. Новосибирск, ул. Плеханова, 10, магистрант кафедры кадастра и территориального планирования, тел. (960)788-58-02, e-mail: a.mejuew@mail.ru

Статья посвящена исследованию правовых проблем перевода земельных участков из одной категории в другую. Рассмотрены вопросы, касающиеся устранения пересечений границ земельных участков лесного фонда с границами земельных участков, относящихся к землям иных категорий.

Ключевые слова: категория земель, законодательство, перевод земель, границы земель.

ACTUAL PROBLEMS OF THE TRANSLATION OF LAND FROM ONE CATEGORY TO ANOTHER

Tatyna V. Mezhujeva

Siberian State University of Geosystems and Technologies, 10, Plakhotnogo St., Novosibirsk, 630108, Russia, Ph. D., Associate Professor, Department of Digital Economics and Management, phone: (905)937-45-96, e-mail: t.mejuewa@mail.ru

Aleksey V. Mezhujev

Siberian State University of Geosystems and Technologies, 10, Plakhotnogo St., Novosibirsk, 630108, Russia, Graduate, Department of Cadastre and Territorial Planning, phone: (960)788-58-02, e-mail: a.mejuew@mail.ru

The article is devoted to the study of legal problems of land transfer from one category to another. The issues related to the elimination of border crossings of forest land with the boundaries of land belonging to the lands of other categories are considered.

Key words: category land law, the transfer of land, the boundaries of the land.

Введение

В связи с необходимостью использования земель под жилищное и промышленное строительство, проведения дорог и инженерных коммуникаций, расширения границ населенных пунктов возникает объективная необходимость изменения целевого назначения уже утвержденных категорий земель. Процедура перевода земельных участков из одной категории в другую регламентирована земельным законодательством.

Однако следует отметить, что в действующем законодательстве не достаточно четко регламентирована процедура изменения целевого назначения земельных участков. Требуется на законодательном уровне урегулировать данную процедуру, для уменьшения судебных споров в области землепользования.

Целью данного исследования является выявление правовых проблем перевода земельных участков из одной категории в другую.

Объектом исследования является система законодательства, регулирующая процедуру перевода земельных участков из одной категории в другую.

Методы и материалы

При проведении исследования использованы законодательные документы, такие как: Земельный кодекс РФ (далее – ЗК РФ) [1], федеральный закон «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую» от 21 декабря 2004 г. № 172-ФЗ [2] и иные нормативные акты, а также научные статьи по данной проблематике.

В качестве методов исследования применены: анализ, синтез, обобщение, индукция, дедукция.

Результаты

В соответствии с ЗК РФ одним из основных принципов земельного законодательства является деление земель по целевому назначению на категории. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к определенной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий (п.п. 8 п. 1 ст. 1 ЗК РФ) [1].

Не смотря на отсутствии определения термина «категория земель» в Земельном кодексе РФ и в Федеральном законе от 21 декабря 2004 г. № 172-ФЗ [2], термин «категория земель» раскрывается в Межгосударственном стандарте ГОСТ 26640-85 «Земли. Термины и определения» [3], согласно которому под категорией земель подразумевается – «часть единого государственного земельного фонда, выделяемая по основному целевому назначению и имеющая определенный правовой режим».

Главный критерий такого категориального разграничения - принцип целевого назначения использования земель. По целевому назначению выделяют 7 категорий земель. Использование земель не в соответствии с целевым назначением не допускается.

Перевод земель – это процедура, регламентирующая установление порядка, условий изменения категории земель для конкретных целей. Осуществление перевода земель из одной категории в другую влечет правовые последствия в виде изменения правового режима использования земель (правил эксплуатации, гражданского оборота, охраны и т.д.), который рассчитан на неоднократное применение и обязателен для неопределенного круга лиц.

На практике данный принцип соблюдается не в полной мере. Особенно, это касается земель лесного фонда. Как отмечено в постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 24 июня 2014 г. № 4890/14 [4], большинство лесных участков, получивших статус ранее учтенных, на которые зарегистрировано право собственности РФ, представляют собой лесничества, занимающие площади до нескольких миллионов гектаров, с многоконтурными границами, наличием внутри населенных пунктов, дорог, водных объектов, садоводческих и дачных товариществ. В данном постановлении отмечено, что количество пересечений и спорных вопросов по границам и площади каждого такого участка, которая может достигать несколько миллионов гектаров, не позволит провести уточнение его границ (поставить на государственный кадастровый учет надлежащим образом) долгие годы.

Исходя из положений статей 5 и 14 Федерального закона № 172-ФЗ перевод земельных участков из одной категории в другую и отнесение земельных участков к определенной категории завершаются государственным кадастровым учетом изменений сведений Единого государственного реестра недвижимости. Именно данные сведения являются надлежащим доказательством отнесения земельного участка к той или иной категории (постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 22 мая 2012 г. № 16576/11) [5].

Обсуждение

С 1 января 2017 г. вступил в силу Федеральный закон от 13 июля 2015 г. №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости [6], одним из принципов этого закона является достоверность реестра.

Однако в настоящее время в связи с существованием огромного количества пересечений земель лесного фонда с землями иных категорий достоверность сведений Единого государственного реестра недвижимости не может быть обеспечена.

Вопрос устранения пересечений границ земельных участков лесного фонда с границами земельных участков, относящихся к землям иных категорий, является достаточно актуальным. Это связано с тем, что в настоящее время описание таких участков осуществляется различными способами и методами. Это влечет возникновение многочисленных спорных ситуаций о правах на земельные участки, рассматриваемых в судебном порядке.

Также, в соответствии со статьей 9 Федерального закона от 4 декабря 2006 г. № 201-ФЗ «О введении в действие Лесного кодекса Российской Федерации» земли, на которых расположены ранее созданные в целях освоения лесов поселки в границах земель лесного фонда, подлежат переводу в земли населенных пунктов в порядке, установленном Федеральным законом № 172-ФЗ. До перевода в земли населенных пунктов лесные поселки продолжают оставаться в категории земель лесного фонда, в связи, с чем применительно к этим поселкам в полной мере сохраняются требования лесного законодательства, в том числе в части использования и охраны земель.

Однако при этом следует отметить, что лесные поселки создавались именно для освоения лесов и в связи с этим не представляют экологической ценности для лесного хозяйства.

Для выведения лесных поселков из земель лесного фонда в настоящее время требуется включение их территории в границы населенных пунктов в соответствии с генеральными планами поселений, городских округов (статья 84 ЗК РФ, статьи 8 и 11 Федерального закона № 172-ФЗ). Вместе с тем исходя из положений статьи 2 Федерального закона от 6 октября 2003 г. № 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации" поселок является, прежде всего, населенным пунктом, то есть административно-территориальной единицей, на жителей которой в полной мере распространяются все гарантии в сфере местного самоуправления. Однако до выведения лесного поселка из лесного фонда такие жители не вправе зарегистрировать право собственности на жилье и землю, требовать обеспечения транспортной доступности и обеспечения объектами социального назначения.

В настоящее время включение территорий лесных поселков в границы населенных пунктов подлежит согласованию с федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по контролю и надзору в области лесных отношений (Рослесхоз). При этом основания для отказа в таком согласовании фактически законодательством Российской Федерации никак не регламентированы и могут объясняться только общими положениями лесного законодательства, а сам вопрос о согласовании относится к сфере административного усмотрения уполномоченного органа (постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 8 ноября 2011 г. №7345/11) [7].

Заключение

Таким образом, в настоящее время в лесном, земельном и градостроительном законодательстве отсутствуют нормы, регулирующие вопросы перевода лесных поселков в земли населенных пунктов на системной основе.

С целью исключения наличие противоречий и взаимоисключающих сведений, необходимо внести изменения в законодательные акты, регулирующие вопросы земельных и лесных отношений и процедуру подготовки документов территориального планирования. При этом таким лесным поселкам следует придать статус полноценных населенных пунктов с учетом предложений Рослесхоза, что обеспечивало бы баланс частных и публичных интересов при осуществлении данной процедуры.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Земельный кодекс РФ [Электронный ресурс]: федеральный закон от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 25.12.2018). – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
2. О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую [Электронный ресурс]: федер. закон от 21 декабря 2004 г. № 172-ФЗ (ред. от 01.05.2019 г.). – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

3. ГОСТ 26640-85 «Земли. Термины и определения» (утв. и введен в действие Постановлением Госстандарта СССР от 28 октября 1985 г. № 3453) [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://docs.cntd.ru/document/1200023264>– Загл. с экрана.

4. Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 24 июня 2014 г. № 4890/1. - Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

5. Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 22 мая 2012 г. № 16576/11. - Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

6. О государственной регистрации недвижимости: федер. закон от 13.07.2015 г. № 218 – ФЗ (ред. от 25.12.2018 г.). – Доступ из справ.-правовой системы «Консультант Плюс».

7. Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 8 ноября 2011 г. №7345/11. - Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

© Т. В. Межуева, А. В. Межуев, 2019