

Правовые режимы
различных категорий
земельного фонда лекция
от 23.09.22 г.

Правовой режим – характеристика объекта правоотношений



Правовой режим земель

- установленный нормами земельного и других отраслей законодательства порядок предоставления, оборота, использования и охраны земель **определенных видов**, обязательный для всех субъектов земельных правоотношений

Правовой режим земельного участка

- установленный нормами земельного права порядок использования и оборота **земельного участка** как объекта земельных правоотношений

Правовой режим земель

общее понятие по отношению ко всем землям на территории России, обозначающее установление государством особенностей порядка использования и охраны земель Российской Федерации как особого объекта правоотношений

правовой режим определенных земель, объединенных по какому-либо признаку



особенности правил поведения субъектов правоотношений по поводу использования определенного вида земель с учетом их специфики

Элементы правового режима земель

- *возможные формы собственности и иные права на соответствующие земли*
- *особенности оборота земель (оборотоспособность земель)*
- *порядок изменения правового режима земель*
- *права и обязанности субъектов по использованию и охране земель*
- *полномочия органов государственной власти и органов местного самоуправления при реализации государственного и муниципального управления в области использования и охраны земель*
- *основания и порядок реализации юридической ответственности в области использования и охраны земель*

Способы установления правового режима земель и земельных участков

Деление земель на категории

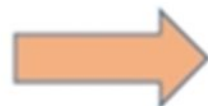
Определение целевого назначения земель и земельных участков

Зонирование территорий

Определение разрешенного использования земельных участков

Отнесение земель к категориям и перевод земель и земельных участков из одной категории в другую

Решение
Правительства РФ



Земли, находящиеся в
федеральной
собственности

Решение органа
исполнительной власти
субъекта РФ



Земли, находящиеся в
собственности субъекта РФ
и земли
сельскохозяйственного
назначения, за исключением
земель, находящихся в
федеральной
собственности

Решение органа местного
самоуправления



Земли, находящиеся в
частной собственности, за
исключением земель
сельскохозяйственного
назначения

Зонирование территорий

Виды зон, установленных действующим законодательством



Элементы правового режима земельного участка

- **категория земель**
- **разрешенное использование земельного участка**
- **общие и специальные требования земельного и других отраслей законодательства по использованию и охране земель и земельных участков**
- **ограничения прав на земельный участок в публичных интересах**
- **обременения земельного участка в пользу частных лиц**
- **требования земельного законодательства к образованию новых земельных участков**

Изменение правового режима земельного участка

Изменение **категории**
земельного участка

- *ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую» № 172 от 21.12.2004 г.*

Изменение **разрешенного**
использования земельного
участка

- **Общий порядок не установлен**, зависит от категории земель и возможности застройки земельного участка (*определяется действием градостроительного регламента*)
- В отношении земельных участков, **подлежащих застройке**:

Градостроительный кодекс РФ после утверждения ПЗЗ

ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса РФ» до утверждения ПЗЗ, но не позднее 1 июля 2016 г.

Изменение категории земельного участка (перевод земельного участка (участков) в другую категорию)

Правовое регулирование

- ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую»
- Ст.8 ЗК РФ
- Законы субъектов РФ

Условия перевода

- Отсутствие ограничений изменения категории земель
- Соответствие утвержденным документам территориального планирования, документации по планировке территории, землеустроительной документации
- Согласие правообладателей (за исключением изменения границы населенного пункта, образования ООПТ)
- Положительное заключение государственной экологической экспертизы в случаях, установленных ФЗ

Субъекты перевода

- заинтересованные в переводе лица, в том числе органы власти
- уполномоченные органы власти в соответствии со ст. 8 ЗК РФ

Порядок перевода земельного участка (-ов)



Ходатайство о переводе земельного участка (-ов) в другую категирию

Содержание ходатайства (ч.3 ст. 2 ФЗ о переводе)

- кадастровый номер земельного участка
- категория земель, в состав которых входит земельный участок, и категория земель, перевод в состав которых предполагается осуществить
- обоснование перевода земельного участка из состава земель одной категории в другую
- права на земельный участок

Состав прилагаемых документов (ч.4 ст.2 ФЗ о переводе)

- выписка из ЕРН относительно сведений о земельном участке, перевод которого в другую категорию предполагается осуществить, или кадастровый паспорт такого земельного участка
- копии документов, удостоверяющих личность заявителя (для заявителей - физических лиц)
- выписка из ЕГРИП (для заявителей - индивидуальных предпринимателей) или выписка из ЕГРЮЛ (для заявителей - юридических лиц) (пункт введен ФЗ от 20.04.2015 N 102-ФЗ)
- выписка из ЕГРП о правах на земельный участок, перевод которого в другую категорию предполагается осуществить
- заключение государственной экологической экспертизы в случае, если ее проведение предусмотрено федеральными законами
- согласие правообладателя земельного участка на перевод земельного участка из одной категории в другую, за исключением случая, если правообладателем земельного участка является лицо, с которым заключено соглашение об установлении сервитута.

Не требуется согласия правообладателей земельных участков :

- в случаях перевода земельных участков из состава земель одной категории в другую **для создания особо охраняемых природных территорий** без изъятия земельных участков у их правообладателей
- в связи с установлением или изменением черты (границы) населенных пунктов

Результат рассмотрения ходатайства

Акт о переводе

Содержание:

- основания изменения категории земель
- границы и описание местоположения земель, для земельных участков также их площадь и кадастровые номера
- категория земель, перевод из которой осуществляется
- категория земель, перевод в которую осуществляется

Акт об отказе в переводе

Основания отказа в переводе:

- **ограничение** перевода земель или земельных участков в составе таких земель из одной категории в другую либо **запрет** на такой перевод, установленные федеральными законами
- **отрицательное заключение** государственной экологической экспертизы в случае, если ее проведение предусмотрено федеральными законами;
- **несоответствие** испрашиваемого целевого назначения земель или земельных участков **утвержденным документам** территориального планирования и документации по планировке территории, землеустроительной документации

Акт о переводе земель или земельных участков не может быть принят на определенный срок (носит бессрочный характер) – ч. 6 ст. 3 ФЗ о переводе

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

Переоформление правоустанавливающих документов на земельные участки, в отношении которых приняты акты о переводе земельных участков из состава земель одной категории в другую, **не требуется**

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

*В случае изъятия земельного участка для государственных или муниципальных нужд уполномоченные органы власти **до предоставления** заинтересованным лицам **изъяттого земельного участка обязаны осуществить его перевод** в категорию, обеспечивающую разрешенное использование этого земельного участка по целевому назначению*

