

Разъяснения для землепользователей о необходимости отнесения земель к определенной категории

В соответствии с п. 1 ст. 7 Земельного кодекса РФ земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие категории:

- 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.

Данные земли используются в соответствии с установленным для них целевым назначением. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий, общие принципы и порядок проведения которого устанавливаются федеральными законами и требованиями специальных федеральных законов.

Таким образом, можно сказать, что:

1. Все земли в Российской Федерации делятся на 7 категорий.
2. Все земли или земельные участки по отдельности должны быть отнесены только к одной из 7 категорий.
3. Не должно быть земель или земельных участков, не отнесенных ни к одной из 7 категорий, т.е. не должно быть безкатегорийных земель или земельных участков.

Отсутствие сведений о категории земель порождает негативные последствия для самих землепользователей. Например, землепользователь в такой ситуации не может надлежащим образом осуществлять правомочия пользования, т.е. не может использовать земельный участок в соответствии с его целевым назначением, т.к. оно остается неясным.

Категория земель является обязательной характеристикой для всех земель России. Поэтому факт отнесения земельного участка к определенной категории должен быть закреплен и явно выражен во всех правоустанавливающих документах, содержащих определение земельного участка как объекта прав.

При возникновении, изменении или прекращении прав и обязанностей на земельный участок, категория земель должна быть определена, в противном случае возникновение, изменение или прекращение прав и обязанностей невозможно:

1) отсутствие указания на категорию земель в документах государственного кадастра недвижимости (в том числе в кадастровом паспорте земельного участка) может послужить основанием для признания незаконным правовых актов о предоставлении земельного участка, недействительными договоров, предметом которых являются земельные участки, т.к. в зависимости от категории земель определяется правовой режим земельного участка, в том числе его оборотоспособность, а также зависит порядок предоставления земельных участков, определение надлежащего субъекта, имеющего полномочие на распоряжение земельным участком в случае предоставления земельного участка из земель, находящихся в государственной собственности;

2) если не установлена категория земель, значит, земельный участок не имеет целевого назначения и должен быть отнесен к категории земель запаса, т.к. только земли запаса не имеют целевого назначения. Но использование земель запаса допускается только после перевода их в другую категорию. То есть использование земельного участка, категория земель которого не определена, запрещено;

3) представление на государственную регистрацию документов, не отражающих информацию, необходимую для государственной регистрации прав на недвижимое имущество в Едином государственном реестре прав (в том числе и о назначении имущества), является основанием для отказа в государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

При отсутствии в правоустанавливающих документах на земельный участок данных о принадлежности земельного участка к определенной категории земель, необходимо его отнесение к одной из установленных Земельным кодексом РФ категорий земель.

Пунктами 2, 3, 4 статьи 14 Федерального закона от 21 декабря 2004 г. N 172-ФЗ "О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую" (далее Закона) урегулированы правовые ситуации отнесения земельных участков к землям определенной категории по заявлениям правообладателей земельных участков в случае:

- если категория земель указана не в документах государственного кадастра недвижимости, а в правоустанавливающих документах на земельные участки или документах, удостоверяющих права на землю;

- в случае наличия противоречия между данными о принадлежности земельных участков к землям определенной категории, указанными в документах государственного кадастра недвижимости, и данными, указанными в правоустанавливающих документах на земельные участки или документах, удостоверяющих права на землю, если такие документы получены до вступления в силу настоящего Федерального закона (до 05.01.2005 года), внесение изменений в документы государственного кадастра недвижимости осуществляется на основании правоустанавливающих документов на земельные участки или документов, удостоверяющих права на землю, по заявлениям правообладателей земельных участков в ФГБУ «ФКП Росреестра» по Саратовской области;

- если категория земель не указана в документах государственного кадастра недвижимости, правоустанавливающих документах на земельный участок или документах, удостоверяющих права на землю, принимается решение органа местного самоуправления городского округа или муниципального района об отнесении земельного участка к землям определенной категории в зависимости от цели использования, для которой он предоставлялся. В этой связи правообладателю земельного участка необходимо обратиться в адрес главы Энгельсского муниципального района Саратовской области с заявлением об отнесении земельного участка к землям определенной категории. Отнесение земельного участка к определенной категории земель в данном случае осуществляется в порядке, установленном статьями 2, 3, 4, 5 и 15 Закона.