ОБ ОСОБЕННОСТЯХ ОПРЕДЕЛЕНИЯ КАТЕГОРИЙ ЗЕМЕЛЬ

ABOUT THE PECULIARITIES OF DEFINING LAND CATEGORIES

УДК 332.334

Мочайлова Елизавета Борисовна, студентка, Кубанский государственный аграрный университет имени И. Т. Трубилина, г. Краснодар

Mochajlova E.B. liza.mochajlova.99@gmail.com

Аннотация

Автором в данной научной статье рассмотрены основные аспекты определения категорий земель. Анализируется роль государственных органов в процедуре отнесения земель к определенным категориям. Сделано заключение о неправомерности совершения действий при кадастровом учете, регистрации возникновения прав без указания категории земель, но приведен пример из судебной практики, которые является исключением из общего правила. Обоснована значимость такого правовогоинститута земельного права. Рассмотрены примеры из судебной практики. Кроме того, представлена позиция о совершенствовании земельного законодательства в части правого института категорий земель.

Annotation

The author in this scientific article considers the main aspects of the definition of land categories. The role of state bodies in the procedure of assigning land to certain categories is analyzed. A conclusion is made about the illegality of performing actions during cadastral registration, registration of the emergence of rights without specifying the category of land, but an example from judicial practice is given, which is an exception to the general rule. The significance of such a legal institution of land law is

substantiated. Examples from judicial practice are considered. In addition, the position on the improvement of land legislation in terms of the right institution of land categories is presented.

Ключевые слова: категория земли, кадастровый учет, регистрация, земельный участок, целевое назначение.

Keywords: land category, cadastral registration, registration, land plot, purpose.

Один из важнейших принципов земельного права согласно ст. 1 ЗК РФ заключается в делении земель на различные категории, основой разграничения которых является их целевое назначение [1]. Общеизвестно, что категория земли обуславливает правовой режим земельного участка, порядок его оборота, возможность приобретения на него прав, а также ставку налога и размер арендной платы.

Значимость и объем последствий такого правового института объясняет определение законодателем конкретных видов документов, в которых указание категории земли является обязательным. Так, например, необходимо указывать категорию во всех договорах, предметом которых является земельный участок, в государственном кадастре недвижимости, в документах о регистрации прав на недвижимость. Таким образом, категория земель – это один из фундаментальных институтов земельного права, являющийся неотъемлемым элементом правового режима земельных участков [7].

Отнесение земель к определенным категориям исходя из фактических характеристик земельного участка обязательно. Если земельный участок не имеет определенной категории, то он является объектом с неустановленным правовым режимом, что вследствие может являться причиной возникновения проблем, связанных с его использованием в обороте.

Внесение данных о категории земель, к которым отнесен земельный участок, в кадастр недвижимости согласно подп. 3) п. 5 ст. 8 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» является обязательным [2]. Поэтому в случае, если при совершении сделки, предметом которой является

земельный участок, в кадастре недвижимости отсутствуют сведения о категории земель, то это должно вызвать сомнения в законности совершаемой сделки. От категории земель зависят возможности правообладателя такого недвижимого объекта: земли лесного фонда не могут быть предметом приватизации, земли запаса используются только в случае их перевода в иную категорию и т.д.

Но как же быть с иными документами, оформленными до принятия современных нормативно-правовых актов, которые не содержат сведения о категории земель? В таком случае органы государственной регистрации и кадастра не вправе отказать, например, в случае заключения договора купли-продажи в регистрации права исключительно из-за отсутствия указания на категорию земель.

Так, Самарский районный суд 4 июня 2015 г. удовлетворил заявление об оспаривании решения Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии. Заявительница унаследовала 4/6 доли земельного участка, принадлежащего ранее ее отцу на основании свидетельства о праве собственности от 1998 года. Заключив договор купли-продажи с собственником 1/6 доли земельного участка, заявительница передала договор в Управление Росреестра для перехода права. Управление Росреестра отказало в связи с отсутствием установленной категории земель, обосновав свое решение ст. 8 ЗК РФ, которая предполагает невозможность совершения сделок без указания категории земель. Но суд пришел к выводу о том, отсутствие категории земельного участка не является препятствием для осуществления собственником своих прав, предусмотренных ст. 209 ГК РФ [3].

Но все же в случае отсутствия сведений о категории земельного участка в правовых документах, сведениях единого государственного реестра прав на недвижимое имущество в случае, если этот участок не является первично предоставляемым, то принимается решение органа местного самоуправления об отнесении земельного участка к землям определенной категории в зависимости от целей использования. Так, Красногорский городской суд 6 февраля 2020 г. удовлетворил исковые требования СНТ «Ягодка» к Администрации городского

округа об обязании совершить определённые действия. В постоянном пользовании истца находился земельный участок, предоставленный ему для коллективного садоводства, но не имеющий определенную категорию. С целью ее установления истец дважды обращался к ответчику с заявлениями, однако последний рекомендовал истцу обратиться в Комитет лесного хозяйства. Суд пришел к выводу о том, что исковые требования истца подлежат полному удовлетворению, обосновывая свое решение положениями ст. 14 Федерального закона от 21.12.2004 «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую», где указывается обязанность принятия такого решения органами местного самоуправления городского округа или муниципального района. Более того, суд исходя из целей использования земельного участка (коллективное садоводство) определил категорию – земли сельскохозяйственного назначения, подлежащую установлению Администрацией городского округа [4].

В случае, если участок предоставляется первично, то необходимо применить процедуру отнесения земель к той или иной категории, которая будет определена исключительно из фактических характеристик земельных участков. По общему правилу категория земли первично предоставляемого участка определяется принятием решения органа государственной власти субъекта РФ об отнесении земельного участка к одной из 7, установленных ЗК РФ категорий, в зависимости от целевого назначения использования участка. Но по каким параметрам орган местного самоуправления определяет целевое назначение земельного участка?

Согласно п. 1 ст. 77 ЗК РФ земли сельскохозяйственного назначения считаются таковыми, если они были предоставлены для нужд сельского хозяйства, а также имеют предназначение для этих целей. Предназначение выражается в наличии распаханных полей, внутрихозяйственных дорог, защитных лесополос, хозяйственных построек для нужд сельского хозяйства.

Земли населенных пунктов согласно п. 1 ст. 83 ЗК РФ определяются фактом установления границы населенного пункта, которые, в свою очередь, в

зависимости от типа населенного пункта определяются, например, генеральными планами, схемами планирования территории или решениями органов государственной власти; земли специального назначения (промышленности, транспорта, связи) определяются фактом возникновения земельных правоотношений по использованию данного участка в специальных целях [8].

Земли, имеющие категорию особо охраняемых территорий, определяются таковыми на основании принятия решений Министерством природных ресурсов и экологии об изъятии таких участков из оборота, установлении их особого правового режима. Земли лесного фонда определяются наличием факта произрастания на них лесной растительности или возможности ее восстановления, а также предназначение земельного участка для ведения лесного хозяйства. Для земель водного фонда необходим факт покрытия земельного участка поверхностными водами, наличия гидротехнических сооружений.

В случае, когда участок не имеет ни одной из вышеперечисленных характеристик, то его относят к землям запаса, так как определить его целевое назначение затруднительно. В случае, когда участник земельных отношений получает определенный вид разрешенного использования на конкретный земельный участок, то на основании такого разрешения орган исполнительной власти субъекта РФ может принять решение об отнесении данного участка к определённой категории [5].

Также стоит отметить, что категория земельного участка не является его постоянной и неизменной характеристикой, при наличии весомых оснований она может быть переведена в иную категорию земель, одним из таких может быть наличие положительного заключения государственной экологической экспертизы [6].

В заключение хочется отметить, что в науке многие авторы спорят о фактической необходимости и важности такого правового института как «категория земли». Одни считают, что правовой режим земельного участка

должен определяться только на основании утвержденного вида разрешенного использования и в соответствии с территориальным планированием, другие говорят о том, что такой правовой институт является дополнительной «проверкой» для соответствия фактических характеристик земельных территорий и использованием их потенциала. Несмотря на неизменное существование данного института более 20 лет, в Государственную Думу неоднократно вносились законопроекты об исключении из земельного законодательства принципа деления земель на категории, однако по сей день отнесение земель к определенным категориям обязательно.

Литература

1. Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. N 136-ФЗ (в ред от. 30.12.2020) // «Парламентская газета» от 30 октября 2001 г. N 204-205.
2. Федеральный закон от 13 июля 2015 г. N 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (в ред. 30.12.2020) // «Российская газета» от 17 июля 2015 г. N 156.
3. Решение Самарского районного суда от 4 июня 2015 г. по делу № 2-1163/2015 // Режим доступа – URL: https://sudact.ru
4. Решение Красногорского городского суда от 6 февраля 2020 г. по делу № 2-2646/2020 // Режим доступа – URL: https://sudact.ru
5. Эртель А.Г., Колиева А.Э. Специфика предмета и объекта договора доверительного управления // Современная научная мысль. 2015. № 4. С. 188-196.
6. Морозов А.В., Быкова Е.Н. Производительный потенциал как основа определения категории земель // В сборнике: Наука и инновации в технических университетах. Материалы Двенадцатого Всероссийского форума студентов, аспирантов и молодых ученых. Ответственный редактор В.Э. Гасумянц. 2018. С. 148-150.
7. Богоявленская Е. М., Пискунова М. Г. Практические аспекты определения категории земель // Имущественные отношения в РФ. 2014. № 3 (150).

8. Эртель А.Г., Колиева А.Э. Договорная природа фидуциарных сделок // Право и практика. 2016. № 2. С. 104-110.

Literature

1. The Land Code of the Russian Federation of October 25, 2001 N 136-FZ (as amended on December 30, 2020) // "Parliamentary newspaper" of October 30, 2001 N 204-205.
2. Federal Law of July 13, 2015 N 218-FZ "On state registration of real estate" (as revised on December 30, 2020) // "Rossiyskaya Gazeta" of July 17, 2015 N 156.
3. The decision of the Samara District Court of June 4, 2015 in case No. 2-1163 / 2015 // Access mode - URL: https://sudact.ru
4. Decision of the Krasnogorsk City Court dated February 6, 2020 in case No. 2-2646 / 2020 // Access mode - URL: https://sudact.ru
5. Ertel A.G., Kolieva A.E. Specificity of the subject and object of the trust management agreement // Modern scientific thought. 2015. No. 4. S. 188-196.
6. Morozov A.V., Bykova E.N. Productive potential as the basis for determining the category of land // In the collection: Science and innovation in technical universities. Materials of the Twelfth All-Russian Forum of Students, Postgraduates and Young Scientists. Executive editor V.E. Gasumyants. 2018.S. 148-150.
7. Bogoyavlenskaya EM, Piskunova MG Practical aspects of determining the category of land // Property relations in the Russian Federation. 2014. No. 3 (150).
8. Ertel A.G., Kolieva A.E. Contractual nature of fiduciary transactions // Law and Practice. 2016. No. 2. S. 104-110.