

УДК 332.334.4

ЗАВИСИМОСТЬ УСЛОВИЙ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ ОТ КАТЕГОРИИ ЗЕМЕЛЬ ПО ЦЕЛЕВОМУ НАЗНАЧЕНИЮ

Нуртдинова Р.Р.

ФГБОУ ВО «Башкирский государственный аграрный университет», Уфа,

e-mail: ishakova.regina2015@yandex.ru

В данной статье проведено описание категорий земель по основному целевому назначению и имеющему определенный правовой режим. Категория по целевому назначению – один из важнейших элементов правового статуса земельного участка. Земельные участки, расположенные в границах населенных пунктов, подлежат отнесению к землям населенных пунктов, а вне их границ – к определенной категории земель в зависимости от документально подтвержденного фактического использования земельного участка. Правовой режим земель определяется следующим образом: в законодательстве должны фиксироваться основные ограничения и предписания относительно использования наиболее важных и типичных земель, которые группируются в категории земель, так же существует целесообразность пересмотра принципов отнесения земель к категориям. На данный момент, органы государственной власти направлены на усовершенствование существующей системы классификации земель.

DEPENDENCE OF CONDITIONS OF THE LAND USE CATEGORY OF THE LAND FOR THE INTENDED PURPOSE

Nurtdinova R.R.

Bashkir state agrarian University, Ufa, e-mail: ishakova.regina2015@yandex.ru

In this article the description of the land categories on the main intended purpose and having a specific legal regime. Category for purpose – one of the most important elements of the legal status of the land. Land located in borders of settlements, allocable to the lands of settlements, and outside of their borders – with a particular category of land, depending on the documented actual use of the land. The legal regime of land is determined as follows: in the law must come from the basic restrictions and regulations regarding the use of the most important and typical lands, which are grouped into categories of land, as well the feasibility of revising the principles of attribution of lands to categories. At the moment, the public authorities aimed at improving the existing system of land classification.

Keywords: land, land category

Земля принадлежит к числу крайне ограниченных, невозобновимых ресурсов, поэтому стремление сохранить ее полезные свойства для будущих поколений требует четкой дифференциации антропогенной нагрузки на земельные ресурсы, установления разрешенных и неразрешенных способов эксплуатации земли, минимизации негативного влияния на окружающую среду.

Одним из ведущих инструментов правовой защиты земель, а также обеспечения их рационального использования и охраны, является установление целевого назначения земельных участков.

Целевое назначение земельного участка – это установленные законодательством порядок, условия, виды эксплуатации (использования) земель для конкретных целей в соответствии с категориями земель.

Рациональное использование земельного участка является производным ее целевого назначения, ведь только оперируя четко установленной целью эксплуатации земли можно разрабатывать перечень конкретных методов ее использования, определять особенности размещения производительных сил в границах участка, устанавливать со-

став земельных угодий, а также осуществлять контроль рациональности землепользования.

Земельный участок, в отличие от других объектов права собственности, относительно которых собственник вправе совершать любые действия (уничтожать, портить, потреблять и т.д.), должен использоваться исключительно в соответствии с его целевым назначением, причем даже неиспользование участка является правонарушением.

Таким образом, целевое назначение следует признать особенно важной характеристикой земельного участка.

Правильное разделение земель на категории по их целевому назначению является важным фактором в экономическом, рациональном использовании земель. Каждая категория имеет отдельный правовой режим, определенную систему налогообложения. Компетенции органов государственной власти в области земельных отношений так же во многом различаются в зависимости от категорий земель.

В настоящий момент, незавершенность и несовершенство действующей нормативно-правовой базы, регулирующей разделе-

ние земель на категории приводит к ряду проблем по обеспечению рационального использования и охраны земель в России. В некоторых случаях правовой режим земель, установленный законодательством для определенной категории, может не соответствовать предусмотренному использованию земельного участка.

Это приводит к тому, что целевое назначение земельного участка может не соответствовать категории земель, к которой он относится, соответственно, будут неправильно установлены: правовой режим этого участка, система налогообложения, земельный участок будет в компетенции других органов государственной власти в области земельных отношений.

Все это вызывает необходимость разработки методики, которая позволит выбрать категорию земель, наиболее соответствующую фактическому использованию земельного участка.

Классификация земель производится в зависимости от определенных целей. В земельном праве России земли традиционно разделены на категории по целевому назначению: земли сельскохозяйственного назначения; земли населенных пунктов; земли промышленности, энергетики, транспорта и иного специального назначения; земли особо охраняемых территорий и объектов; земли лесного фонда; земли водного фонда; земли запаса (ст. 7 ЗК РФ). Деление земель по целевому назначению – один из основных принципов земельного законодательства (пп.8 п.1 ст.1 ЗК РФ).

Действующее законодательство РФ не содержит определения понятия «категория земель». Проект ФЗ «О переводе земель из одной категории в другую», внесенный Правительством РФ в Государственную Думу в 2004 г., включал следующую дефиницию: «категория земель – часть земель в Российской Федерации, характеризующаяся единым целевым назначением земельных участков, включенных в нее». Действующая редакция Закона не содержит определения. Общеизвестно, что категория земель – это часть земельного фонда, выделяемая по основному целевому назначению и имеющая определенный правовой режим [1].

В соответствии с п. 2.ст.8 ЗК РФ, категория земель указывается в:

- 1) актах органов власти о предоставлении земельных участков;
- 2) договорах, предметом которых являются земельные участки;
- 3) государственном реестре недвижимости;

4) документах о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним;

5) иных документах в случаях, установленных федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации.

Общий, основной признак той или иной категории земель – юридически закрепленный, общий, основной характер их использования. Именно основной, так как абсолютное разделение земель по цели использования невозможно.

Пунктом 1 ст. 8 ЗК РФ установлено, что отнесение земель к категориям, перевод их из одной категории в другую осуществляются в отношении [1]:

1) земель, находящихся в федеральной собственности, – Правительством Российской Федерации;

2) земель, находящихся в собственности субъектов Российской Федерации, и земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в муниципальной собственности, – органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации;

3) земель, находящихся в муниципальной собственности, за исключением земель сельскохозяйственного назначения, – органами местного самоуправления;

4) земель, находящихся в частной собственности:

– земель сельскохозяйственного назначения – органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации;

– земель иного целевого назначения – органами местного самоуправления.

Перевод земель из одной категории в другую может производиться при предоставлении земельных участков, отводах для государственных и муниципальных нужд, возврате в прежнюю категорию отработанных или рекультивированных земель. Консервация земель вызывает перевод их, как правило, в земли запаса.

Порядок перевода земель из одной категории в другую устанавливается ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую». Для перевода земель или земельных участков в составе таких земель из одной категории в другую заинтересованным лицом подается ходатайство о переводе земель из одной категории в другую или ходатайство о переводе земельных участков из состава земель одной категории в другую в исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, уполномоченные [1].

В соответствии со ст. 14 ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую», 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, внесение изменений в документы государственного земельного кадастра и в записи Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним осуществляется на основании правоустанавливающих документов на земельные участки или документов, удостоверяющих права на землю, по заявлениям правообладателей земельных участков [1].

В случае, если категория земель не указана в документах государственного земельного кадастра, правоустанавливающих документах на земельный участок или документах, удостоверяющих права на землю, принимается нормативный правовой акт органа местного самоуправления об отнесении земельного участка к землям определенной категории в зависимости от цели использования, для которой он предоставлялся.

Земельные участки, расположенные в границах населенных пунктов, подлежат отнесению к землям населенных пунктов, а вне их границ – к определенной категории земель в зависимости от документально подтвержденного фактического использования земельного участка.

Законодатель не устанавливает иерархическую соподчиненность категорий земель, но в число основных принципов земельного законодательства включает приоритет сохранения особо ценных земель и земель особо охраняемых территорий, согласно которому изъятие ценных земель сельскохозяйственного назначения, земель лесного фонда, занятых защитными лесами, земель особо охраняемых природных территорий и объектов, земель, занятых объектами культурного наследия, других особо ценных земель и земель особо охраняемых территорий для иных целей ограничивается или запрещается в порядке, установленном федеральными законами (пп.6 п.1 ст.1 ЗК РФ) [1].

Категория по целевому назначению – один из важнейших элементов правового статуса земельного участка. Правовой режим земель определяется именно 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 [2].

Дифференциация земель той или иной категории (за исключением земель запаса), выделение видов и разновидностей земель определяется земельным, градостроительным, горным, водным, лесным, природоохранным законодательством.

Целевое назначение нельзя рассматривать как «естественное свойство» земель, ведь его установление является, прежде всего, волевым актом государства, направленным на наиболее полную реализацию земельно-ресурсного потенциала принадлежащей ей территории.

Многочисленные примеры свидетельствуют о низкой эффективности действия норм, предусматривающих целевое использование земель в соответствии с правовым режимом категории, к которой они относятся. Нельзя считать позитивом то, что в пределах категории земель могут быть земельные участки с правовыми режимами, которые существенно отличаются даже в пределах одной категории земель. Например, земли сельскохозяйственного назначения как категория включают земли: для ведения товарного сельскохозяйственного производства, для ведения фермерского хозяйства, для ведения личного крестьянского хозяйства, для ведения подсобного сельского хозяйства, для коллективного или индивидуального садоводства, для сенокосения и выпаса скота, для научно-исследовательских и учебных целей, для пропаганды передового опыта ведения сельского хозяйства и другие. Каждое из перечисленных целевых назначений характеризуется собственным правовым режимом, который отличается в пределах одной категории. Например, на землях личного крестьянского хозяйства не предусмотрено возведение капитальных строений, в то же время, на землях, допустим, для садоводства четко определено, что эти земли предназначены, помимо всего прочего, и для возведения необходимых домов, строений и т.д. Что различного в садах на землях для садоводства и садах на землях для личного крестьянского хозяйства. [4]

Подытоживая, изложенное приходим к выводу, что в современных условиях правовой режим земель должен определяться следующим образом: в законодательстве должны фиксироваться основные ограничения и предписания относительно использования наиболее важных и типичных земель, которые группируются в категории земель.

Проблемной является ситуация, когда земельный участок может одновременно принадлежать к нескольким категориям земель. При этом следует установить правила разрешения коллизий между правовыми режимами в случае их возникновения. Прежде всего, это возможно путем установлении приоритетности одних категорий земель над другими. Такие приоритеты должны применяться не только при коллизии правовых режимов, но и при необходимости изменения категорий земель.

Таким образом, существует целесообразность пересмотра принципов отнесения земель к категориям с тем, чтобы основанием для отнесения земельного участка к определенной категории во всех случаях было целевое назначение земельного участка, а не другие критерии (субъект использования, территориальная принадлежность земельного участка).

Существующая система классификации земель себя изжила. Но на данный момент, усилия органов государственной власти направлены не на разработку новой системы

классификации, а на усовершенствование существующей.

Список литературы

1. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 03.07.2016) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2017) ЗК РФ.
2. Варламов А.А. Земельный кадастр: В 6 т. Т.2. Управление земельными ресурсами. – М.: Колосс, 2004. – 528 с.
3. Зинченко С.А., Бондрь Н.С. Собственность – свобода – право. – М.: Дело, 2004– с.34
4. Япаров Г.Х., Хамитов Д.А., Хамитова Л.С. Проблемы рационального использования земельного фонда и перспективы совершенствования управления земельными ресурсами Республики Башкортостан // Социально-экономические проблемы развития аграрной сферы экономики и пути их решения: Материалы Всероссийской научно-практической конференции, посвященной 85-летию Башкирского государственного аграрного университета, Уфа, 2015. – С. 389–39.
5. Япаров Г.Х., Уляева А.Г. Управление земельными ресурсами в России и Республике Башкортостан: история, экономика, кадры: Монография / Г.Х. Япаров, А.Г. Уляева; БГАУ. – Уфа: БГАУ, 2013. – 143 с.
6. Стафийчук И.Д. Правовая основа управления землями сельскохозяйственного назначения [Электронный ресурс]: учебное пособие / И.Д. Стафийчук, Н.Р. Янбухтин, Г.Р. Губайдуллина; [под общ.ред. И.Д. Стафийчука; рец. А.Н. Кутлиаров]; Башкирский ГАУ, Башк. акад. гос. службы и управления при Президенте РБ. – [2-е изд., перераб. и доп.]. – Уфа :Гилем, 2012. – 292 с. – Библиогр.: с. 240–254.