

УДК 349.41

ПРАВОВЫЕ АСПЕКТЫ ПЕРЕВОДА ЗЕМЕЛЬ ПРОМЫШЛЕННОСТИ В ИНУЮ КАТЕГОРИЮ

Колоскова Е.Ю.

Методист кафедры юриспруденции

*Смоленский филиал Российской академии народного хозяйства и
государственной службы при Президенте Российской Федерации*

г. Смоленск, Россия.

Аннотация

В статье анализируются проблемные вопросы перевода земель промышленности в другую категорию. Необходимость перевода может быть вызвана хозяйственными и иными вопросами, связанными с эксплуатацией земли. Несмотря на сложившийся механизм смены категории земли, остаётся много спорных и нерешенных вопросов связанных с проведением необходимых процедур рекультивации, проведения экологических экспертиз, межевания и т.д. В статье приводится анализ норм текущего земельного и гражданского права, практика по данной проблематике. Помимо перевода земельного участка из земель промышленности в другую, рассматривается механизм и различные основания смены видов разрешенного использования земли, передачи земельных участков под ИЖС. Рассматривается регламент действий при получении отказа о переводе земли, анализ оспаривания решения исполнительного органа в рамках судебного разбирательства, при наличии правовых оснований. Исследования в данной сфере позволяют внести поправки и дополнения в гражданское и земельное законодательство, внести коррективы в деятельность исполнительных органов власти.

Ключевые слова: земельный участок, категория земельного участка, земельное законодательство, земли промышленности, виды разрешенного использования.

***LEGAL ASPECTS OF THE TRANSFER OF INDUSTRIAL LANDS TO
ANOTHER CATEGORY***

Koloskova E.Y.

Methodologist of the Department of Jurisprudence

*Smolensk Branch of the Russian Presidential Academy of National Economy and
Public Administration*

Smolensk, Russia.

Annotation

The article analyzes the problematic issues of transferring industrial lands to another category. The need for a transfer may be caused by economic and other issues related to the exploitation of land. Despite the established mechanism for changing the category of land, there are many controversial and unresolved issues related to carrying out the necessary procedures for reclamation, environmental assessments, surveying, etc. The article provides an analysis of the norms of current land and civil law, practice on this issue. In addition to transferring a land plot from industrial lands to another, the mechanism and various grounds for changing the types of permitted land use, transferring land plots for residential housing are being considered. The rules of procedure for receiving a refusal to transfer land, an analysis of challenging the decision of the executive body in the framework of judicial proceedings, if there are legal grounds, are considered. The analysis of judicial practice on this issue is given. Research in this area makes it possible to make amendments and additions to civil and land legislation, to make adjustments to the activities of executive authorities.

Keywords: land plot, category of land plot, land legislation, industrial lands, types of permitted use.

Все земли имеют свое целевое предназначение и относятся к определённой категории в соответствии со ст. 7 Земельного кодекса Российской Федерации [1]. Категория земли — это не только характеристика определенной территории, но и законный режим её использования в рамках законодательства. Категория допускает использование земли только в отведенных законодательством рамках. В практическом измерении данное обстоятельство значительно ограничивает возможности собственников данной земли и арендаторов. На основании ст.88 Земельного кодекса Российской Федерации к землям промышленности относятся земельные участки предназначенные и используемые «для деятельности организаций и (или) эксплуатации объектов промышленности и права на которые возникли у участников земельных отношений по основаниям, указанным в законе». Земли промышленности составляют самостоятельную категорию земель. Особенности правового режима земель промышленности регламентируются ЗК РФ и учитываются при проведении зонирования территорий (выделение в отдельную зону). Необходимость в переводе земель промышленности в иную категорию может возникнуть по различным причинам, от закрытия промышленных предприятий, вывод предприятий за черту населенного пункта, расширение и изменение черты застройки и т.д.

Перевод земель промышленности или земельных участков в составе таких земель в другую категорию осуществляется без ограничений, в соответствии с Федеральным законом от 21.12.2004 № 172-ФЗ (ред. от 25.12.2023) "О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую" [2].

На практике перевод осуществляется гораздо сложнее, что вызвано загрязнением земельных участков отходами промышленного производства,

наличием зданий, подлежащих сносу, утилизацией и захоронением отходов. Перевод земли возможен, но при наличии утвержденного проекта рекультивации, что несет дополнительные финансовые расходы. Зачастую проект рекультивации земель требуется не всегда. Его нужно разрабатывать, когда при использовании участка были допущены определенные нарушения, связанные с повреждением или загрязнением плодородного слоя почвы, а цель перевода земли под застройку жилыми домами. «Восстановительный процесс достигается путём приведения земель в состояние, пригодное для их использования в соответствии с целевым назначением и видами разрешенного использования (ВРИ)» [3, с.165].

С учетом норм действующего законодательства РФ, перевод земельного участка из одной категории в другую требует не только определённого пакета документов, но и обоснования цели перевода. Это занимает очень много времени, а иногда перевод категории земельного участка вообще не возможен или нецелесообразен. Для процедуры перевода заинтересованным лицом подается ходатайство о переводе земель из одной категории в другую в исполнительный орган государственной власти или ОМСУ. К ходатайству прилагается пакет документов (набор документов в субъектах РФ может незначительно отличаться), в который входят копии документов, удостоверяющих личность, выписки из ЕГРИП и ЕГРЮЛ, выписка из ЕГРН на земельный участок, согласие правообладателя земельного участка на перевод из состава земель одной категории в другую и обработку данных. Может потребоваться и заключение государственной экологической экспертизы, если процедура предусмотрена законодательством Российской Федерации. Исполнительные органы государственной власти или органы местного самоуправления ходатайствуют о переводе земельных участков из состава земель одной категории в другую без согласия правообладателей земельных участков в случаях перевода земельных участков из состава земель

одной категории в другую для создания особо охраняемых природных территорий. На практике встречаются случаи перевода земельных участков из одной категории в другую по инициативе органов местного управления в случае установления или изменения черты населенных пунктов, без изъятия права собственности у владельца [4, с.132].

В настоящее время получила распространение практика перевода земель промышленности под ИЖС. Однако наблюдается и ряд причин или проблем, почему заявителям было отказано, например, несоответствие территориальному зонированию или планам развития территории, наличие охранных зон и обременений, нахождение земельного участка за границами населенного пункта, прохождение по участку коммуникаций и т.д. «Причинами могут послужить отсутствие необходимых документов со стороны заявителя, категория земли не может быть изменена согласно законодательным нормам, при наличии документальных ошибок или при отказе, поступившем о результатах экологической экспертизы» [5, с.76]. Если после устранения всех недостатков в переводе отказано, то оспаривание отказа возможно в рамках судебного разбирательства.

Согласование изменения категории промышленных земель пройдет успешнее, при условии отсутствия объектов недвижимости предназначенных к сносу, при наличии документа, подтверждающего наличие загрязнения земель, влияющих на безопасность населения, не требуются работы, связанные с восстановлением почвенного слоя. Важным аспектом является учет положений утвержденных документов по планированию территории и землеустроительные акты. При вынесении по ходатайству положительного решения, обратившемуся лицу выдают акт об изменении категории земли, при этом копия направляется в Росреестр, где вносят изменения в государственный кадастр. Содержание проекта планировки территории при переводе земель регламентируется Градостроительным кодексом РФ [6].

Это необходимо для установления границ земель общего пользования, зон будущего размещения объектов недвижимости, очередности ее освоения, что играет значительную роль при формировании стратегии развития органами исполнительной власти и МСУ. «Наделение органов местного самоуправления полномочиями в области регулирования земельных отношений должно сопровождаться их обеспечением достаточным объемом финансирования и другими необходимыми материальными ресурсами из государственной казны или регионального бюджета при надлежащем контроле надзорных и государственных органов» [7, с.102].

Как правило, в проекте планировки содержится основная часть и необходимая документация по обоснованию, при этом основной раздел в обязательном порядке утверждается в уполномоченных органах. В основную часть входят чертежи планирования участка, пределы зон для объектов строительства и элементов планировки с т.н. «красными линиями», характеристика застройки включая программы развития, этапы освоения и очередность и т.д.

Во втором разделе проекта содержится схема организации перемещения транспортных средств и пешеходов, картографические материалы структуры муниципального образования с указанием границы таких земель и другие необходимые материалы технической документации.

При переводе земель промышленности в другую категорию, необходимо внимательно отнестись к ВРИ. Дело в том, что собственник не сможет изменить ВРИ участка, если в правилах землепользования и застройки нет желаемого ВРИ в территориальной зоне, на которой находится данный земельный участок. Так же арендатор не сможет сменить ВРИ, если участок находится в государственной собственности, а договор аренды был заключен на торгах.

Таким образом, процесс перевода земель промышленности в иную категорию возможен, но довольно обременителен. При переводе необходимо обращать внимание на различные проблемы правового и технического характера, чтобы избежать проблем с приобретаемой землей. Исследование проблематики рассматриваемого вопроса позволяет внести коррективы в деятельность исполнительных органов власти и земельное законодательство.

Библиографический список:

1. Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. N 136-ФЗ (ред. от 25.12.2023) // Собрание законодательства Российской Федерации от 29 октября 2001 г. N 44 ст. 4147
2. Федеральный закон от 21.12.2004 N 172-ФЗ (ред. от 25.12.2023) "О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую"//СПС «Консультант Плюс».
3. Федоскин, Н. Н. Вопросы охраны и рекультивации земель / Н. Н. Федоскин // Международный журнал гуманитарных и естественных наук. – 2023. – № 4-2(79). – С. 165-167. – DOI 10.24412/2500-1000-2023-4-2-165-167. – EDN GUNYNT.
4. Новейшая история государственного управления в России: 1991 - 2018 гг. / С. А. Асриев, И. Ю. Тимофеева и др. – Смоленск: Универсум, 2018. – 164 с. – ISBN 978-5-91412-379-3. – EDN ZDMBBJ.
5. Федоскин, Н. Н. Изменение категории земельного участка: правовые аспекты / Н. Н. Федоскин // Дневник науки. – 2024. – № 4(88). – С. 76 - EDN OVUCSP.
6. Градостроительный кодекс Российской Федерации» от 29.12.2004 № 190-ФЗ (ред. от 25.12.2023) (с изменениями и доп. вступ. в силу с 01.04. 2024) // СЗ РФ. 2005, № 1 (часть 1), ст. 16.

7. Федоскин, Н. Н. Полномочия органов местного самоуправления в области земельных правоотношений: проблемные вопросы / Н. Н. Федоскин // Eromen. Global. – 2023. – № 39. – С. 102-109. – EDN КЕМТИМ.

Оригинальность 82%