

Особенности отнесения земель к категориям, перевод их из одной категории в другую

Разъясняет помощник Катав-Ивановского городского прокурора Логвинова В.А.

В соответствии с ч. 2 ст. 8 ЗК РФ категория земель указывается:

1) в актах федеральных органов исполнительной власти, актах органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации и актах органов местного самоуправления о предоставлении земельных участков;

2) договорах, предметом которых являются земельные участки;

3) государственном кадастре 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.

Согласно п. 3 ч. 5 ст. 8 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" в кадастр недвижимости вносятся дополнительные сведения об объекте недвижимого имущества, включающие информацию о категории земель, к которой отнесен земельный участок.

Как следует из п. 11 ч. 1 ст. 32 указанного Федерального закона органы государственной власти и органы местного самоуправления обязаны направлять в орган регистрации прав документы (содержащиеся в них сведения) для внесения сведений в Единый государственный реестр недвижимости в случае принятия ими решений (актов) об отнесении к определенной категории земель или о переводе земельного участка из одной категории земель в другую.

На основании ч. 1 ст. 14 Федерального закона от 21.12.2004 N 172-ФЗ "О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую" (далее - Закон о переводе земель) отнесение земель или земельных участков в составе таких земель к одной из установленных ЗК РФ категорий земель является обязательным.

Согласно ч. 2 ст. 14 в случае, если категория земель указана не в ЕГРН, а в правоустанавливающих или правоудостоверяющих документах на земельные участки, внесение изменений в соответствии со ст. 5 Закона о переводе земель в сведения ЕГРН осуществляется на основании правоустанавливающих или правоудостоверяющих документов на земельные участки по заявлениям правообладателей земельных участков.

Из ч. 3 ст. 14 Закона о переводе земель следует, что в случае, если в соответствии со сведениями, содержащимися в государственном лесном реестре, лесном плане субъекта РФ, земельный участок относится к категории земель лесного фонда, а в соответствии со сведениями ЕГРН, правоустанавливающими или правоудостоверяющими документами на земельные участки этот земельный участок отнесен к иной категории земель,

принадлежность земельного участка к определенной категории земель определяется в соответствии со сведениями, содержащимися в ЕГРН, либо в соответствии со сведениями, указанными в правоустанавливающих или правоудостоверяющих документах на земельные участки, при отсутствии таких сведений в ЕГРН, за исключением случаев, предусмотренных ч. 6 ст. 14. Данное правило актуально для случаев, когда права правообладателя или предыдущих правообладателей на земельный участок возникли до 01.01.2016.

Согласно ч. 10 ст. 14 Закона о переводе земель в случае наличия противоречия между данными о принадлежности земельных участков к землям определенной категории, указанными в ЕГРН, и данными, указанными в правоустанавливающих или правоудостоверяющих документах на земельные участки, если такие документы получены до января 2005 года, отнесение земельных участков к землям определенной категории осуществляется на основании данных, указанных в правоустанавливающих или правоудостоверяющих документах на земельные участки, по заявлениям правообладателей земельных участков. Указанное правило не применяется, если в отношении земельного участка был принят акт о его переводе из одной категории в другую (решение об отнесении земельного участка к определенной категории).

В соответствии с ч. 11 ст. 14 Закона о переводе земель в случае, если категория земель не указана в ЕГРН, правоустанавливающих или правоудостоверяющих документах на земельный участок, 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.

Исходя из содержания ч. 14 ст. 14 Закона о переводе земель, отнесение участка, в отношении которого в ЕГРН, правоустанавливающих или правоудостоверяющих документах на него не указана категория земель, а также отнесение к землям населенных пунктов осуществляется по той же процедуре, что и перевод земель, т.е в соответствии с положениями ст. ст. 2, 3, 4, 5, 15 Закона о переводе земель.

Заинтересованным лицом подается ходатайство в исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, уполномоченные на рассмотрение этого ходатайства.

В ходатайстве указываются:

- кадастровый номер земельного участка;
- категория земель, в состав которых входит земельный участок, и категория земель, отнесение к которой предполагается осуществить;
- обоснование отнесения земельного участка к категории;
- права на земельный участок (выписки из Единого государственного реестра прав о правах на участок).

К ходатайству прилагаются документы, указанные в п. 4 ст. 2 Закона о переводе земель.

В рассмотрении ходатайства может быть отказано в случае, если с ходатайством обратилось ненадлежащее лицо и/или к ходатайству приложены документы, состав, форма или содержание которых не соответствуют требованиям земельного законодательства.

Акт об отнесении земель к соответствующим категориям (акт об отказе) направляется заинтересованному лицу в течение четырнадцати дней со дня принятия такого акта.

Внесение сведений в Единый государственный реестр недвижимости в связи с отнесением земель к соответствующей категории и уведомление правообладателей этих земельных участков о внесении таких сведений в Единый государственный реестр недвижимости осуществляются в порядке, установленном Федеральным законом от 13 июля 2015 г. N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости".

Особенности в отношении установления категории земель предусмотрены в отношении так называемого дальневосточного гектара. В частности, согласно ч. 8.1 ст. 8 Федерального закона от 01.05.2016 N 119-ФЗ "Об особенностях предоставления гражданам земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности и расположенных на территориях субъектов Российской Федерации, входящих в состав Дальневосточного федерального округа, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" в случае, если выбранные гражданином вид или виды разрешенного использования земельного участка не соответствуют категории земель, к которой относится земельный участок, а также в случае, если в Едином государственном реестре недвижимости отсутствуют сведения о принадлежности земельного участка к определенной категории земель, уполномоченный орган одновременно с направлением уведомления, указанного в п. 1 ч. 8 настоящей статьи, направляет в орган регистрации прав сведения о принадлежности земельного участка к определенной категории земель в зависимости от выбранных гражданином вида или видов разрешенного использования земельного участка. При этом принятие решения о переводе земельного участка из одной категории земель в другую категорию или об отнесении земельного участка к определенной категории земель не требуется. Сведения о принадлежности земельного участка к категории земель населенных пунктов могут направляться уполномоченным органом только в случае, если выбранный гражданином вид разрешенного использования земельного участка предусматривает жилищное строительство или ведение садоводства.