

Что такое земли запаса и каков порядок их использования?



Нужно понимать, что категории земель предполагают наличие особых видов территории, которая запрещена к использованию и применению физическими лицами и организациями. Большая часть таких земель располагается вокруг городов и населенных пунктов, юридическое наименование такой категории земель – земли запаса. В каком же случае государство допускает применение земель данной категории?

Понятие земель запаса

Изучите материал в отношении сути понятия земель запаса, который сформирован на основании ЗК РФ и определяет состав земель данной категории:

- К землям запаса относят всю территорию страны, находящуюся в собственности федеральных или муниципальных структур, которая не передается в пользование юридических и частных лиц. Исключение составляют участки земельного массива, которые определены законом как земли в составе распределительного фонда, который создается на основании норм статьи 80 Земельного кодекса РФ;
- Используемые земли запаса формируются исключительно путем перехода участков земли из данной категории землепользования в другую. Нельзя применять земли запаса, если они переведены в состав охотничьих территорий, в состав территорий для разведывания и добычи особых ресурсов. Если в отношении участка земли принят федеральный закон, предусматривающий переход

территории из состава земель запаса в другую категорию, то применение земель зависит от перечня видов разрешенной деятельности на данной территории на основании норм такого закона.

Знайте, что земли запаса формируются путем вывода из оборота участков земельного массива из состава земель разных категорий:

- Земли сельхоз назначения, которые в течение некоторого времени запрещено применять по назначению по причине понижения плодородных свойств почвы на указанной территории;
- Плодородные земли сельхоз назначения, которые располагаются на территории, на которой урожайность с используемых по назначению земель достаточна. Потребность в применении новых плодородных участков земли отсутствует;
- Участки территории лесного фонда, которые зарезервированы государством для возведения объектов промышленности или деревообрабатывающих комбинатов. Сюда же относят участки земли с выросшими на ней лесными растениями, которые нет возможности на данном этапе их развития применять или использовать по назначению;
- Участки земли, приписанные к водному фонду России, на которых располагаются водоемы, использование и применение которых невозможно по различным природным причинам. Такие земли резервируются, как рекреационные ресурсы земель запаса.

Государственная собственность в отношении земель запаса делится на три вида по степени значимости:

- Земли запаса федерального значения включают в состав территории с располагающимися в их пределах объектами недвижимого имущества, которые принадлежат государству. К таким же территориям относятся земли с расположенными объектами приватизированной собственности, которая ранее

- принадлежала федеральным органам власти;
- Территории, которые принадлежат субъектам РФ. В их состав включены территории муниципальных образований, которые перешли из состава земель субъекта РФ. Территория с расположенными на ней объектами недвижимости, которые до начала процесса приватизации принадлежали субъектам федеральной собственности;
 - Все земли, не попавшие в состав федеральных и территорий субъектов РФ, принято считать муниципальными.

Применение участков земли, приписанных к перечисленным выше категориям, запрещено.

Допускается их использование в исключительных случаях и после перевода в земли иных категорий путем издания соответствующего нормативного документа.

Поймите, что землями запаса признаются муниципальные и федеральные участки земли, в отношении которых не установлено владельца, кроме государства. Никаких бумаг оформлять не нужно, чтобы признать ничейные земли государственными.

Нормы и правила, которые распространяются на земли запаса:

- Не применяются физическими и юридическими гражданами;
- Нормы градостроительного регламента не распространяются на земли, переведенные в состав земель запаса;
- Не запрещается перевести земли запаса в другую категорию землепользования при достаточных на это основаниях;
- Если речь идет о передаче земель запаса в ту или иную форму собственности, отличную от государственной, то необходимо предварительно сменить статус земель запаса на любой другой вид землепользования;
- Государство занимается разработкой и осуществлением мер по улучшению и природоохране земель этой категории;
- Ответственность за обеспечение сохранности земель запаса несут органы государственной власти в зависимости от их статуса: федеральные, муниципальные;

- Земли запаса применяются для целевого назначения, например, для охотничьих угодий или добыче конкретных природных элементов.

Земли запаса допустимо применять без перевода в иные категории землепользования только в строго ограниченных случаях, во всех других ситуациях и обстоятельствах необходимо осуществлять смену целевого назначения земельных наделов. Знайте, что перевести земли запаса в любую другую целевую категорию допустимо только в определенных случаях, которые определяются федеральными законами и нормативными актами.

Обратите внимание на такие случаи:

- Надо применить земли запаса для возведения объектов особой ценности и природоохраны: парки, заповедники;
- При формировании новых субъектов РФ или при изменении границ существующих субъектов РФ или муниципальных образований;
- По причине принятого решения о консервации конкретной территории из-за износа земли, например, если плодородные свойства почвы сельхозугодий снижены;
- Потребность государства в создании объектов инженерной инфраструктуры, сооружений и конструкций социально-культурного направления, например, больниц, школ, садов;
- Возведение военных объектов для обеспечения безопасности государственных объектов или границ РФ;
- Разведывательная деятельность полезных ископаемых, их разработка.

Перечисленные действия в отношении применения земель сельхоз назначения приведены в соответствии с законом.

Чтобы понять механизм перевода земель запаса в другую категорию землепользования, изучите всю структуру данного процесса:

- В зависимости от того, какому уровню государственной

власти принадлежит участок земли запаса, необходимо подать ходатайство в соответствующий орган муниципального, уровня субъекта РФ, федерального уровня о смене категории земли. Принимают заявления исполнительные органы государственной власти в зависимости от уровня;

- Подготовьте пакет документов, необходимых для смены целевого назначения в отношении земельного участка:
 - Кадастровую документацию;
 - Правоустанавливающую документацию;
 - Бумаги, на основании которых допустимо сменить целевое назначение земель запаса;
- После того как все бумаги подготовлены и отправлены в соответствующий исполнительный орган, необходимо ждать результат. Получите решение после проверки всех бумаг с удовлетворением ходатайства о смене категории земли или с отказом. В случае отказа уточните причины и попробуйте устранить несоответствия или допущенные при оформлении ходатайства ошибки.

Если решение положительное, то исполнительный орган, принимающий ходатайство, формирует отдельное постановление, в котором прописано присвоение земле новой категории. На основании такого постановления должны быть внесены изменения в правоустанавливающую документацию в отношении земельного участка.

В соответствии с прежним законодательством большая часть земель не содержит информацию в кадастре о собственниках, так как такие данные не всегда фиксировались корректно.

Инициировать проверку на предмет обнаружения собственника в отношении конкретного участка может любой гражданин РФ.

Учтите, если документально в договоре о приобретении собственности, заключенном после 5 января 2005 года, указана определенная категория земли, а в кадастре информация иная, то приоритет будет у договора и данных в нем.

Если данных о земельном наделе не обнаружено нигде, то особый земельный совет или комиссия принимает решение о присвоении категории разрешенного использования участку, после чего вносятся записи в кадастр. Если претендент на участок осуществляет внесение изменений в реестр, то оплачивает пошлину самостоятельно.

Делая вывод, поймите, что особый статус земель запаса запрещает их применение и проведение любых действий на их территории. После получения разрешения на смену категории данной земли, убедитесь, что все документы оформлены, и новый статус земли закреплён официально во всех необходимых документах. Только после этого начинайте использовать землю в соответствии с новым целевым назначением.