

Как земли запаса перевести в другую категорию?



Существуют некоторые категории землепользования, суть которых ясна далеко не каждому. Если участок предназначен для сельскохозяйственного использования, то его назначение известно. Все так же просто и с землями поселений, которые предоставляются под строительство на них жилой недвижимости и проживания населения.

А вот термин «земли запаса» для большинства не знаком, так как по его названию сложно что-либо выяснить. Что же собой представляют такие участки и как происходит их переход в другие категории?

Как земли запаса перевести в другую категорию земель

Под землями запаса подразумевают наделы, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, которые не могут принадлежать гражданам и юридическим лицам, так как числятся в резерве. Для начала эксплуатации таких земель нужно осуществить перевод их в другие категории, к примеру, сельскохозяйственных или промышленных наделов. Статусом участка определяется, что такие землевладения пока не причислены ни к одной распространенной категории.

Существуют некоторые моменты, определяющие участки, относящиеся к запасу:

- по документам такие земли являются государственными и муниципальными;
- наделы не могут быть оформлены на физическое или юридическое лицо;

- участок, которому присвоена такая категория, нельзя эксплуатировать, пока ему не присвоят иную категорию.

Учитывая вышеперечисленное, можно сделать вывод, что такие наделы никак не используются, а просто числятся в резерве. Законодатель предусмотрел определенный алгоритм перевода указанных землевладений из запаса в требуемую категорию для их последующей эксплуатации. Наделы, находящиеся в запасе, которые пока не переведены, могут предназначаться для исполнения работ, относящихся к кадастровым, геодезическим, поисковым, изыскательным и прочее.

Для присвоения наделу, числящемуся в запасе, новой категории, выносится соответствующий акт о ее присвоении. Согласно действующему законодательству, необходимо выполнить инвентаризацию участков резерва, и только после этого возможна смена категории.

Процедура перевода категорий регламентируется специальными правовыми документами. Есть закон, который прописывает причины и порядок такой замены.

В соответствии с ним, мероприятие производится в несколько шагов:

- выясните, к компетенции какого органа относится разрешение вопроса о замене целей землепользования;
- составьте ходатайство и соберите пакет документации;
- зарегистрируйте свои права с учетом произведенной смены целей пользования наделом.

Кадастровая информация не в каждом случае является исчерпывающей, и, при ее недостатке, она получается из правоустанавливающих документов. Раньше положения закона попросту изменялись и субъекты земельных правоотношений сталкивались с серьезными затруднениями и недостатком сведений.

Выступление с инициативой уточнения категорий земель

возлагается на собственников и владельцев недвижимости, а после этого властные структуры уже принимают решение. При наличии расхождений данных кадастра со сведениями, зафиксированными документацией, преимущество имеется у последней, в случаях, если она оформлена после 05 января 2005 года.

Если нужную информацию не отражает ни свидетельство, ни акт на землевладение, ни кадастр, муниципальными органами осуществляется принятие решения о целях землепользования. Запись в кадастр вносится на бесплатной основе, а регистрация изменений предусматривает оплату госпошлины.

В отношении изменений категории при неимении деления государственных землевладений установлено следующее:

- определение изменений категории московских и питерских участков, а также их границ в связи со сменой, входит в компетенцию федерального правительства;
- перевод резервных наделов в другие категории, направленное на выполнение общегосударственных целей, осуществляет федеральное правительство;
- в остальных обстоятельствах переход участков, отведенных в запас, происходит при помощи региональных и местных властей, в зависимости от порядка распределения их полномочий.

Органами региональной власти может предоставляться такое правомочие муниципальным органам. Перевод участков, входящих в состав городских округов, районных или населенных пунктов, исполняется органами местной власти, которые функционируют на их территории, за исключением ситуаций, когда наделы относились к территориальным образованиям до 05 января 2005 года.

Помните, что замена категории городских и поселковых земель происходит только по решению, принимаемому органами власти, землевладельцы и собственники в процессе участия не принимают.

Перечисленные положения относятся к регионам, где отсутствует разделение землевладений центрального правительства и региональных властей, что касается и муниципальных властных структур.

При наличии разграничения, соответствующие земельные вопросы разрешаются самостоятельно на каждом уровне власти.

Для перевода резервного надела в другую категорию, предъявите местной администрации ходатайство об этом, которое должно отражать данные в отношении:

- кадастрового номера надела;
- категории земли (установленной и желаемой);
- оснований для смены категории;
- прав на объект недвижимости (если имеются).

Ходатайство сопроводите следующим пакетом бумагам:

- копией вашего паспорта (если вы – физическое лицо), выпиской из ЕГРИП (если вы – предприниматель), выпиской из ЕГРЮЛ (если вы представляете интересы организации);
- кадастровой справкой о включении земли в запас;
- заключением, выданным по результатам экологической государственной экспертизы (если она необходима согласно предписаниям действующего законодательства);
- одобрением правообладателя на замену категории земельного участка (кроме тех ситуаций, когда права в отношении надела принадлежат лицу, с которым оформлен договор о сервитуте на данное землевладение).

Согласно нормам российских правовых актов, перевод земель, находящихся в запасе, может осуществляться в категорию, относящуюся к следующим видам:

- сельскохозяйственные участки. В их качестве выступают такие земли, которые отведены под ведение различных сельхозработ. Помимо сказанного, в пределах таких объектов могут располагаться дороги, разнообразная

коммуникация, лесные и водные территории, недвижимость, построенная в целях обработки и сохранения продуктов сельского хозяйства;

- земли населенных пунктов. Такие участки предполагают возведение строений жилого типа;
- промышленные земли. Они располагаются за чертой поселений и применяются определенными хозяйствующими субъектами в промышленности (включая постройку объектов производственного назначения);
- особо охраняемые земли. Такие наделы обладают исключительной важностью, так как представляют собой природную ценность (к примеру, на их территории находятся памятники культуры);
- территории, относимые к лесному и водному фонду.

Поданное ходатайство в отношении замены категории могут не принять в случаях, когда:

- документация отсутствует или противоречит нормам закона (выдана органам, не уполномоченным на оформление таких бумаг, не содержит необходимых реквизитов);
- документы представлены лицом, не обладающим такими правами.

Если причины для отказа имеются, то государственные органы обязаны письменно уведомить об этом заявителя в срок, не превышающий тридцати дней:

- вынесение решения Федеральным правительством происходит в трехмесячный период;
- региональными властями – до двух месяцев.

Акт о смене установленной категории содержит принятое решение и отражает:

- причину его принятия (это могут быть решения советов, собраний или прочих властных структур);
- параметры надела, его местоположение и уникальный номер;
- имеющуюся ранее категорию и присвоенную.

Такого рода акты являются постоянными документами и не могут применяться лишь в течение некоторого временного интервала.

Отказ в замене категории участка возможен:

- на основании федерального законодательства, которым предусмотрены определенные ограничения;
- ввиду нарушений норм градостроительной регламентации конкретной территории (расхождение с целями, направленными на последующее развитие);
- отрицательные итоги в заключении экологической экспертизы.

Если вы считаете, что вам отказали неправомерно и необоснованно, обращайтесь в суд. В случае вынесения положительного решения, об этом уведомляются все заинтересованные лица. Копия судебного акта направляется органам, осуществляющий кадастровый учет и регистрацию недвижимости.

Из сказанного выше закономерно вытекает вопрос о том, стоит ли производить замену правоподтверждающих документов на землю? Законодателем установлено, что в таких случаях бумаги, выданные ранее, остаются действительными. Поэтому приложите копию полученного акта или оформите новый кадастровый паспорт. В данном документе будет зафиксирована обновленная категория участка.