

Секция «Юриспруденция»

Правовое регулирование изменения целевого назначения земельных участков

Кондрашов Максим Евгеньевич

Студент

Московская государственная юридическая академия, институт права, Москва, Россия

E-mail: maksimkondrashov@bk.ru

Одним из основополагающих принципов земельного права является использование земли в соответствии с ее целевым назначением. В определенных случаях установленное целевое назначение становится собственнику земли невыгодным, в связи с чем требуется его изменение. Именно для этого необходим институт перевода земель из одной категории в другую, т.е. изменение порядка, условий и пределов эксплуатации земель в установленном законодательством порядке. Процедура перевода земельных участков из одной категории в другую, в целом, регламентирована Федеральным законом от 21 декабря 2004 г. N 172-ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую». К сожалению, при разработке данного закона не удалось избежать существенных пробелов и коллизий, что вызывает ощутимые трудности в процессе правоприменения.

К наиболее существенным недостаткам следует отнести обилие оценочных понятий. В отсутствие законодательного определения оценочных терминов и критериев, используемых в законе, суды вынуждены оперировать принципами земельного права, закрепленными в статье 1 ЗК РФ, применимыми к отношениям, связанным с изменением категории земельных участков. В частности, в законодательстве не расшифровываются такие понятия, как «заинтересованное лицо», «правообладатель земельного участка»[1], «непригодность земельного участка для осуществления сельскохозяйственного производства», «отсутствие иных вариантов размещения объекта»[2]. Некоторые из указанных терминов конкретизируются в подзаконных актах и нормативных актах органов местного самоуправления. Например, в Решении Совета депутатов городского округа Юбилейный Московской области от 26.01.2010 177 «О Правилах землепользования и застройки городского округа Юбилейный Московской области» содержится норма, определяющая круг лиц, подпадающих под понятие правообладателя. К данным лицам отнесены собственники, арендаторы, землепользователи и землевладельцы. Статья 7 ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую», устанавливающая закрытый перечень оснований, по которым может быть осуществлен перевод сельскохозяйственных земель в другую категорию, содержит термин «непригодности земельного участка для осуществления сельскохозяйственного производства». Определения данного термина в действующем законодательстве не существует. Ориентироваться можно лишь на акт Минсельхоза СССР 1982 г., где под непригодными земельными участками понимаются "скалы, обнажения плотных пород, осыпи, ледники, вечные снега и земли под водой".

Некоторые неясности можно усмотреть в области перевода земель запаса - категории, не имеющей собственного целевого назначения. Следует отметить, что в их составе могут находиться земли, подвергшиеся радиационному или химическому загрязнению.

В связи с этим необходимо максимально четко урегулировать порядок перевода земель запаса, в том числе крайне желательно предусмотреть обязанность проведения государственной экологической экспертизы составления плана рекультивации земель[3].

Следует отметить, что ввиду наличия большого количества злоупотреблений целесообразно усилить контроль над предоставлением земель сельскохозяйственного назначения под дачное строительство, в частности усовершенствовать процедуру изменения вида разрешенного использования. Например, целесообразно предусмотреть обязательное наличие необходимой инфраструктуры для проживания граждан на территории соответствующего земельного участка.

Представляется, что разрешить изложенные противоречия можно посредством внесения уточнений и дополнений в закон, либо принятием комплекса подзаконных актов, развивающих нормы закона. В частности, необходимо конкретизировать ряд используемых в ФЗ « О переводе земель и земельных участков из одной категории в другую» оценочных терминов и, основываясь на материалах судебной практики и нормативных актах органов местного самоуправления, выработать легальное определение используемых в законе понятий.

Литература

1. Демидкова Е. Перевод земельного участка в другую категорию. Юрист, 2005, N7.
2. Буров В.А. Некоторые вопросы применения и совершенствования законодательства об изменении целевого назначения земельных участков // Аграрное и земельное право. 2009. N 9.
3. Кислякова М. Проблемы перевода земель. "ЭЖ-Юрист 2005, N 37.