

17. Practice of the application of the RF Civil Code, parts 2 and 3 / edited by Belov. M.: Yurait, 2010. P. 91.
18. Decree of FAS Of the West-Siberia District dated 18.06.2009 # F04-3469/2009 (8620-A27-30) on the case # A27-11700/2008 [Electronic resource] // SPS «Garant», 2011.
19. Determination of the RF VAS dated 08.02.2010 # VAS-384/10 [Electronic resource] // SPS «Garant», 2011.
20. Decree of the Presidium of the RF VAS dated 2833/10 on the case # A82-7247/2008-99 // Bulletin of the RF VAS, # 10, October, 2010.
21. Grishina O. P. Discharging of some debt of the counter-agent // Income tax: accounting of revenues and expenses. 2011. # 1. P. 17–27.
22. Federal law dated 16.07.1998 # 102-FZ (revision as of 17.06.2010) On the mortgage (real estate pledge) // Russian newspaper. 22.07.1998. # 137.
23. Shershenevitch G. F. Text book of the Russian civil law. M.: Edition of Br. Bashmakovs, 1911. 616 p.
24. Grimm D. D. Lectures on the Rome law jurisprudence. M.: Zertsalo, 2003. P. 87.
25. Information letter of the Presidium of the RF VAS dated 20.12.2005 # 97 Review of the practice of disputes settlement by the arbitrary courts, connected with the making, approval and termination of amicable agreements for the insolvency (bankruptcy) cases // Bulletin of the RF VAS. #3. 2006 (Review).
26. Pobedonostsev K. P. The course of the civil right. V. I–III (reproduced by the edition of S.-Petersburg, 1896). M.: Zertsalo, 2004. 768 p.
27. Comments to the Federal law On insolvency (bankruptcy) / A. Yu. Bushev, O. A. Gorodov, N. S. Kovalevskaya [et alia]; edited by V. F. Popondopulo. 3-d edition, revised and amended. M.: Prospect, 2011. 776 p.
28. Decree of the Constitutional Court of the RF dated 22.07.2002 # 14-P On the verification of constitutionality of several provisions of the Federal law On restructuring of credit companies, items 5 and 6 of article 120 of the Federal law On insolvency (bankruptcy) due to the claims of citizens, the claim of the regional public Association for protection of the shareholders and depositors rights and the claim of OAO Voronezh design agency of the aerial-feeder devices // Collection of the RF legislation, 05.08.2002, # 31, article 3161.

УДК 349.4
ББК 67.407

Рогачев Алексей Алексеевич,
аспирант каф. земельного права
Международного независимого эколого-политологического университета,
г. Москва,
e-mail: Rogachev-a@yandex.ru

ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ НАЛОЖЕНИЯ КАТЕГОРИЙ ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ И ЗЕМЕЛЬ ОСОБО ОХРАНЯЕМЫХ ПРИРОДНЫХ ТЕРРИТОРИЙ

LEGAL REGULATION OF DETERMINATION OF CATEGORIES OF LAND PLOTS OF SETTLEMENTS AND OF ESPECIALLY PROTECTED NATURAL TERRITORIES

Настоящая статья посвящена проблематике вопроса конкуренции категорий земель населенных пунктов и земель особо охраняемых природных территорий. Рассмотрены вопросы, связанные с необходимостью совершенствования современного земельного законодательства в части установления четких и однозначных критериев отнесения земель или земельных участков к определенным категориям. Предложены поправки в Земельный кодекс Российской Федерации, касающиеся правового регулирования случаев наложения категорий земель населенных пунктов и земель особо охраняемых природных территорий.

The present article is devoted to the issue of competition of categories of the land plots of residential areas and especially protected natural territories. The issues connected with the necessity of improvement of the modern land legislation regarding establishment of accurate and unequivocal criteria of referencing the land areas to certain categories are considered. The amendments to the Land Code of the Russian Federation concerning the legal regulation of imposing of the categories of land plots of the residential areas and the specially protected natural territories.

Ключевые слова: земельное право, категории земель, правовой режим земель, разрешенный вид использования земель, границы земель, земельные отношения, земли населенных пунктов, земли особо охраняемых природных территорий, наложение категорий земель, совершенствование земельного законодательства, правоприменительная практика.

Keywords: land legislation, land categories, legal regime of land plots, permitted type of land use, borders of land plots, land relations, lands of residential areas, especially protected land, imposing of land categories, improvement of the land legislation, judicial practice.

На сегодняшний день одной из ключевых проблем земельного законодательства в области перевода земель является вопрос о «наложении» или «конкуренции» категорий. Зачастую такая проблема характерна для земель особо охраняемых природных территорий, населенных пунктов и иных категорий. Например, многие города на Черном море признаны курортами федерального значения [1]. Курорты в соответствии с подпунктом 1 пункта 2 статьи 94 Земельного кодекса Российской

Федерации [2] отнесены к землям особо охраняемых природных территорий и объектов. В свою очередь, Геленджик, Сочи имеют собственную границу поселения (генеральный план (статья 84 Земельного кодекса Российской Федерации)), и, следовательно, все земельные участки в соответствующих границах являются землями населенных пунктов (пункт 2 статьи 83 Земельного кодекса Российской Федерации). Отсюда конкуренция нескольких правовых режимов земель. При этом ситуация усугубляется, если в кадастровом паспорте на тот или иной земельный участок, имеющий адресные ориентиры в городе-курорте, указывается любая иная категория (например, земли сельскохозяйственного назначения).

Сведения об отнесении земельного участка к той или иной категории, исходя из смысла пункта 2 статьи 8 Земельного кодекса Российской Федерации и Федерального закона от 21 декабря 2004 г. № 172-ФЗ «О переводе земельных участков и земель из одной категории в другую» [3], содержатся:

- в актах федеральных органов исполнительной власти, актах органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации и актах органов местного самоуправления о предоставлении земельных участков;
- договорах, предметом которых являются земельные участки;
- документах государственного земельного кадастра;
- документах о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним;
- иных документах в случаях, установленных федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации.

Исходя из смысла пункта 3 статьи 5 Федерального закона от 21 декабря 2004 г. № 172-ФЗ «О переводе земельных участков и земель из одной категории в другую», перевод считается состоявшимся с момента внесения изменений о таком переводе записи в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Иными словами, категория земель идентифицируется посредством фиксации в легальных формализованных системах государственного кадастрового учета недвижимости и государственной регистрации прав на недвижимое имущество. Внесение соответствующей записи – формализованный, публичный акт признания государством существования того или иного факта, в том числе о категории земельного участка, влекущий определенные правовые последствия в виде определения прав и обязанностей уполномоченного субъекта в отношении объекта недвижимости (земельного участка). В частности, в соответствии с пунктом 2 статьи 2 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» [4] государственная регистрация прав проводится на всей территории Российской Федерации по установленной этим законом системе записей о правах на каждый объект недвижимого имущества в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, обязан предоставлять сведения, содержащиеся в Едином государственном реестре прав, о любом объекте недвижимости любому лицу, предъявившему удостоверение личности и заявление в письменной форме (юридическому лицу – документы, подтверждающие регистрацию данного юридического лица и полномочия его представителя) (абзац

первый пункта 1 статьи 7 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»). Выписки из Единого государственного реестра прав, утвержденные в установленном порядке, должны содержать описание объекта недвижимости, зарегистрированные права на него, а также ограничения (обременения) прав, сведения о существующих на момент выдачи выписки правопритязаниях и заявленных в судебном порядке правах требования в отношении данного объекта недвижимости.

Аналогичные правила существуют для государственного кадастрового учета земельного участка в соответствии с Федеральным законом от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» [5].

Сведения государственного земельного кадастра об определенном земельном участке, в том числе о земельном участке, государственный кадастровый учет которого был проведен в установленном порядке, предоставляются в виде выписок по месту учета данного земельного участка за плату или бесплатно в срок не более чем через десять рабочих дней со дня поступления соответствующего заявления о предоставлении указанных сведений.

Учитывая изложенное, кадастровая выписка и выписка из единого реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним являются достаточным юридическим основанием считать земельный участок отнесенным к той или иной категории земель. Именно об указанных формальных актах говорит пункт 2 статьи 8 Земельного кодекса Российской Федерации как об основаниях нахождения того или иного земельного участка в составе определенной категории земель.

Указанная логика прослеживается при анализе порядка переоформления права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком. В частности, в соответствии с абзацем вторым пункта 5 статьи 36 Земельного кодекса Российской Федерации, который применяется при переоформлении прав постоянного (бессрочного) пользования (пункт 2 статьи 3 Федерального закона от 25 октября 2001 г. № 135-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» [6]), перечень документов, прилагаемых к заявлению о приобретении прав на земельный участок, устанавливается федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным на осуществление функций по нормативно-правовому регулированию земельных отношений. Исполнительные органы государственной власти или органы местного самоуправления не вправе требовать от заявителя предоставления дополнительных документов, за исключением документов, предусмотренных указанным перечнем.

Указанный перечень утвержден приказом Минэкономразвития России от 30 октября 2007 г. № 370 [7]. В указанный перечень включены выписки из Единого государственного реестра земель (кадастровые планы, кадастровые паспорта согласно Федеральному закону от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости») и Единого реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Именно на основании этих документов орган, распоряжающийся земельными участками, будет принимать решение о его выкупе и правомерности соответствующего действия. Иных документов, в которых указываются сведения о категории, не требуется.

Таким образом, несмотря на указание позитивного права, если в документе государственного земельного

кадастра значится иная категория, которой следовало бы при нормальном стечении обстоятельств быть в том или ином случае, то приоритет имеют именно соответствующие документы. В таком случае заинтересованной стороной должен быть инициирован перевод.

Однако в отношении определения земель населенных пунктов при конкуренции их с землями особо охраняемых природных территорий, в том числе курортов, существует определенная точка зрения, смысл которой в том, что земли населенных пунктов имеют приоритет. В частности, в соответствии с пунктом 2 статьи 83 Земельного кодекса Российской Федерации границы городских, сельских населенных пунктов отделяют земли населенных пунктов от земель иных категорий. При этом такие особо охраняемые природные территории, как курорты, являются именно территориями (пункт 1 статьи 31 Федерального закона от 14 марта 1995 г. № 33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях» [8].) Иными словами, такие территории могут быть в составе любой категории земель, в том числе земель населенных пунктов.

Вместе с тем нельзя не отметить той проблемы, что законодательство в указанной сфере не установило чет-

ких и однозначных правил отнесения земель или земельных участков к определенным категориям. В свою очередь, необходимо, чтобы в системе законодательства Российской Федерации не оставалось вопросов об отнесении земельного участка или земель к той или иной категории. Поскольку правоприменительные органы порой применяют и трактуют закон для реализации узковедомственных, а порой незаконных интересов, требуется четкое и однозначное понимание того, к какой категории тот или иной участок может быть отнесен.

В этой связи в Земельный кодекс Российской Федерации должны быть внесены поправки путем дополнения статьи 94 Кодекса, в соответствии с которыми земли особо охраняемых природных территорий и объектов в случае установления границы населенных пунктов становятся землями населенных пунктов. При этом режим разрешенного использования соответствующих земель определяется Федеральным законом от 14 марта 1995 г. № 33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях» и Земельным кодексом Российской Федерации – в части использования земель поселений.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. О природных ресурсах побережий Черного и Азовского морей : указ Президента РФ от 06.07.1994 № 1470 (ред. от 01.03.1996) // Собрание законодательства РФ. 1994. № 11. Ст. 1190.
2. Земельный кодекс Российской Федерации [принят ГД ФС РФ 28.09.2001 (ред. от 29.12.2010)] // Собрание законодательства РФ. 2001. № 44. Ст. 4147.
3. О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую : федер. закон РФ от 21.12.2004 № 172-ФЗ (ред. от 25.12.2009) [принят ГД ФС РФ 03.12.2004] // Собрание законодательства РФ. 2004. № 52. (Ч. 1). Ст. 5276.
4. О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним : федер. закон РФ от 21.07.1997 № 122-ФЗ (ред. от 29.12.2010) (принят ГД ФС РФ 17.06.1997) // Собрание законодательства РФ. 1997. № 30. Ст. 3594.
5. О государственном кадастре недвижимости : федер. закон РФ от 24.07.2007 № 221-ФЗ (ред. от 27.12.2009) (принят ГД ФС РФ 04.07.2007) (с изм. и доп., вступающими в силу с 01.03.2010) // Собрание законодательства РФ. 2007. № 31. Ст. 4017.
6. О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации : федер. закон РФ от 25.10.2001 № 137-ФЗ (ред. от 29.12.2010) (принят ГД ФС РФ 28.09.2001) // Собрание законодательства РФ. 2001. № 44. Ст. 4148.
7. Об утверждении перечня документов, прилагаемых к заявлению о приобретении прав на земельный участок, который находится в государственной или муниципальной собственности и на котором расположены здания, строения, сооружения : приказ Минэкономразвития РФ от 30.10.2007 № 370 (ред. от 29.11.2010) (Зарегистрировано в Минюсте РФ 28.11.2007 № 10555) // Бюллетень нормативных актов федеральных органов исполнительной власти. 2007. № 50.
8. Об особо охраняемых природных территориях : федер. закон РФ от 14.03.1995 № 33-ФЗ (ред. от 27.12.2009) [принят ГД ФС РФ 15.02.1995] // Собрание законодательства РФ. 1995. № 12. Ст. 1024.

REFERENCES

1. On the natural resources of the coasts of the Black and Azov Seas: order of the President of the RF dated 06.07.1994 # 1470 (revisions as of 01.03.1996) // Collection of the RF legislation. 1994. # 11. Article 1190.
2. Land Code of the Russian Federation: approved by the State Duma of the RF FB on 28.09.2001 (revisions as of 29.12.2010) // Collection of the RF legislation. 2001. # 44. Article 4147.
3. On transition of lands and land plots from one category to the other: Federal law of the RF dated 21.12.2004 # 172-FZ (revisions as of 25.12.2009) (approved by the STD of the RF FB on 03.12.2004) // Collection of the RF legislation. 2004. # 52 (P. 1.). Article 5276.
4. On the state registration of the rights for real estates and transactions with them: federal law of the RF dated 21.07.1997 # 122-FZ (revision as of 29.12.2010) (approved by the STD of the RF FB on 17.06.1997) // Collection of the RF legislation. 1997. # 30. Article 3594.
5. On the state cadastre of the real estates: federal law of the RF dated 24.07.2007 # 221-FZ (revisions as of 27.12.2009) (approved by the STD of the RF FB on 04.07.2007) (revised and amended as of 01.03.2010) // Collection of the RF legislation. 2007. # 31. Article 4017.
6. On introduction of the Land Code of the Russian Federation: federal law of the RF dated 25.10.2001 # 137-FZ (revisions as of 29.12.2010) (approved by the STD of the RF FB on 28.09.2001) // Collection of the RF legislation. 2001. # 44. Article 4148.
7. On approval of the list of documents attached to the application of the purchasing of rights for the land plot that is the state or municipal property and on which buildings, structures or facilities are located: order of the RF Ministry of economic development dated 30.10.2007 # 370 (revision as of 29.11.2010) (Registered by the RF Ministry of justice on 28.11.2007 # 10555) // Bulletin of regulatory enactments of the federal authorities of executive powers. 2007. # 50.
8. On the specially protected natural territories: federal law of the RF dated 14.03.1995 # 33-FZ (revision as of 27.12.2009) (approved by the STD of the RF FB on 15.02.1995) // Collection of the RF legislation. 1995. # 12. Article 1024.