

ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ, КАК ОБЪЕКТЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ ПРАВООТНОШЕНИЙ

1. Понятие земельного участка. Классификация земельных участков
2. Образование и раздел земельных участков
3. Выдел и объединение земельных участков
4. Перераспределение земельных участков

Земельный участок, как объект недвижимости является одним из главных объектов земельных правоотношений. Неразрывная связь объектов капитального строительства с земельным участком накладывает на него определенные условия по использованию и распоряжению в дальнейшем.

Согласно ст. 6 Земельного кодекса Российской Федерации (ЗК РФ), земельный участок – это недвижимая вещь, которая представляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально определенной вещи. В случаях и в порядке, которые установлены федеральным законом, могут создаваться искусственные земельные участки.

При этом, в сфере землеустройства и кадастра недвижимости используется следующее определение: земельный участок – это часть поверхности земли, границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке.

Описание границ земельного участка, в настоящее время на основании федерального закона «О кадастровой деятельности» от 24.07.2007 № 221-ФЗ (далее закон № 221-ФЗ), выполняет кадастровый инженер при проведении кадастровых работ.

Результатом таких работ является межевой план, в котором отражены следующие сведения: координаты поворотных точек, адрес, категория земель, вид разрешенного использования, площадь, кадастровый номер (при его наличии) и т. д.

Межевой план выполняется при: разделе, объединении, выделе, перераспределении, образовании земельного участка или уточнении его границы. Далее межевой план, на основании ст. 21 федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» от 13.07.2015 № 218-ФЗ (далее закон № 218-ФЗ), передается в Росреестр для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав.

После уточнения границы земельного участка и процедуры постановки его на государственный кадастровый учет, в сведения Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) появляются данные о нем .

Удостоверение границ земельного участка происходит в процессе их согласования всеми заинтересованными лицами (собственник, соседи и другие). После отправки межевого плана в Росреестр, проверяется и удостоверяется его сотрудниками правильность определения координат поворотных точек, с целью недопущения пересечений границ с другими земельными участками.

Классификация земельных участков происходит по следующим признакам:

1. По назначению земельные участки делятся на 7 категорий земель (ст. 7 ЗК РФ):

- земли сельскохозяйственного назначения;
- земли населенных пунктов;
- земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
- земли особо охраняемых территорий и объектов;
- земли лесного фонда;
- земли водного фонда;
- земли запаса.

2. По видам собственности (глава III ЗК РФ):

- частная собственность (собственность граждан, собственность юридических лиц);
- государственная собственность (федеральная собственность, собственность субъектов РФ);
- муниципальная собственность.

3. По возможности раздела:

- делимый земельный участок;
- неделимый земельный участок (ст. 39.20 ЗК РФ).

4. По виду вещного права на основе Гражданского кодекса Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (далее ГК РФ):

- право пожизненного наследуемого владения земельным участком (ст. 265 ГК РФ);
- право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком (ст. 268 ГК РФ);
- сервитуты (ст. 274, 277 ГК РФ);
- право хозяйственного ведения имуществом (ст. 294 ГК РФ);
- право оперативного управления имуществом (ст. 296 ГК РФ).

5. По видам разрешенного использования на основе Приказа Минэкономразвития России от 01.09.2014 № 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков».

В зависимости от того, к какому виду принадлежит земельный участок, на него могут быть наложены определенные ограничения в использовании, а также возникает потребность в использовании различных нормативно-правовых актов при решении какой-либо жизненной ситуации. Например:

1. при использовании участка земель населенных пунктов, необходимо руководствоваться градостроительными нормами не только
2. на федеральном уровне (Градостроительный кодекс РФ), но и на местном уровне (Правила землепользования и застройки, Генеральный план) и т. д.;
3. при использовании земельного участка сельскохозяйственного назначения, необходимо руководствоваться Земельным кодексом РФ, а при его распоряжении: – федеральным законом «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» от 24.07.2002 № 101-ФЗ;

2.

Образованию земельных участков в Земельном кодексе РФ посвящена глава 1.1. Так ст. 11.2 данной главы ЗК РФ устанавливает, что земельный участок может быть образован путем:

1. раздела земельного участка;
2. объединения земельных участков;
3. перераспределения земельных участков;
4. выдела земельной доли;
5. выдела земельного участка из земель государственной собственности;
6. выдела земельного участка из земель муниципальной собственности;
7. при создании искусственного земельного участка (на основании федерального закона «Об искусственных земельных участках, созданных на водных объектах, находящихся в федеральной собственности, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» от 19.07.2011 № 246-ФЗ).

Земельные участки, из которых при разделе, объединении, перераспределении образуются земельные участки (исходные земельные участки), прекращают свое существование с даты государственной регистрации права собственности и иных вещных прав на все образуемые из них земельные участки

При образовании земельного участка ему присваивается целевое назначение и вид разрешенного использования такое же, как у земельного участка, из которого он образован.

Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется в соответствии с одним из следующих документов (ст. 11.3 ЗК РФ):

- проект межевания территории, утвержденный в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации;

- проектная документация лесных участков;
- утвержденная схема расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории.

Исключительно в соответствии с утвержденным проектом межевания территории осуществляется образование земельных участков:

1. из земельного участка, предоставленного для комплексного
2. освоения территории;
3. из земельного участка, предоставленного садоводческому или
4. огородническому некоммерческому товариществу;
5. в границах территории, в отношении которой заключен договор о ее развитии;
6. в границах элемента планировочной структуры, застроенного
7. многоквартирными домами;
8. для строительства, реконструкции линейных объектов федерального, регионального или местного значения.

Согласно ст. 11.4 ЗК РФ, при разделе земельного участка образуются несколько земельных участков, а земельный участок, из которого при разделе образуются земельные участки, прекращает свое существование. Если собственник разделит свой земельный участок, то у него возникает право собственности на все образуемый земельные участки.

При разделе земельного участка, находящегося в общей собственности, участники общей собственности сохраняют право общей собственности на все образуемые в результате такого раздела земельные участки, если иное не установлено соглашением между такими участниками

Раздел земельного участка, предоставленного садоводческому или огородническому некоммерческому товариществу, осуществляется в соответствии с проектом межевания территории.

Раздел земельного участка, предоставленного для комплексного освоения, осуществляется лицом, с которым заключен договор о комплексном освоении территории (в соответствии с проектом межевания территории).

В целях раздела земельного участка, который находится в государственной или муниципальной собственности и предоставлен на праве постоянного (бессрочного) пользования, аренды или безвозмездного пользования, исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, обязаны принять решение об утверждении этой схемы или решение об отказе в ее утверждении с указанием оснований для отказа.

К заявлению об утверждении схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории прилагаются:

- подготовленная заявителем схема расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории, которые предлагается образовать и (или) изменить;

- копии правоустанавливающих и (или) правоудостоверяющих документов на исходный земельный участок, если права на него не зарегистрированы в Едином государственном реестре недвижимости.

3.

На основании ст. 11.5 ЗК РФ, выдел земельного участка осуществляется в случае выдела доли или долей из земельного участка, находящегося в долевой собственности.

При выделе земельного участка образуются один или несколько земельных участков. При этом земельный участок, из которого осуществлен выдел, сохраняется в измененных границах (измененный земельный участок).

При выделе земельного участка у участника долевой собственности, по заявлению которого осуществляется выдел земельного участка, возникает право собственности на образуемый земельный участок и указанный участник долевой собственности утрачивает право долевой собственности на измененный земельный участок. Другие участники долевой собственности сохраняют право долевой собственности на измененный земельный участок с учетом изменившегося размера их долей в праве долевой собственности.

Особенности выдела земельного участка в счет земельных долей устанавливаются федеральным законом «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» № 101-ФЗ (далее закон № 101-ФЗ).

Согласно ст. 13 закона № 101-ФЗ, участник или участники долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения вправе выделить земельный участок в счет своей земельной доли или своих земельных долей.

Для процедуры выдела земельной доли необходимо:

- a. провести общее собрание участников долевой собственности и вынести соответствующее решение;
 - b. утвердить на собрании собственников проект межевания
2. (ст. 13.1 закона № 101-ФЗ), перечень собственников образуемых земельных участков и размер их долей в праве общей собственности на образуемые земельные участки;
- a. если отсутствует решение общего собрания участников долевой собственности, то собственнику необходимо заключить договор с кадастровым инженером, который подготавливает проект межевания земельного участка для выдела земельного участка в счет земельной доли;
3. Размер земельного участка, выделяемого в счет земельной доли или земельных долей, определяется на основании данных, указанных в документах, удостоверяющих право на эту земельную долю или эти земельные доли. Но есть исключение: площадь выделяемого земельного участка в данном случае может быть больше или меньше площади, указанной в правоудостоверяющих

4. документа, если выдел осуществляется с учетом состояния и свойств почвы выделяемого земельного участка и земельного участка, из которого он образуется.

Размер и местоположение границ земельного участка, выделяемого в счет земельной доли или земельных долей, должны быть согласованы кадастровым инженером.

Согласно ст. 13.1 закона № 101-ФЗ, споры о размере и местоположении границ выделяемого в счет земельной доли или земельных долей земельного участка рассматриваются в суде.

На основании ст. 11.6 ЗК РФ, при объединении смежных земельных участков образуется один земельный участок, и существование таких смежных земельных участков прекращается. У собственника объединяемых смежных земельных участков возникает право собственности на образуемый земельный участок. Если же смежными участками, в отношении которых происходит

процедура выделения, обладают разные собственники, то после – у них возникает право общей собственности.

Не допускается объединение земельных участков, предоставленных на праве постоянного (бессрочного) пользования, праве пожизненного наследуемого владения или праве безвозмездного пользования, за исключением случаев, если все указанные земельные участки предоставлены на одном праве одному лицу.

Допускается объединение земельного участка, обремененного залогом, с земельным участком, не обремененным залогом. При этом право залога распространяется на весь образуемый земельный участок, если иное не предусмотрено соглашением сторон

4.

Согласно Земельному кодексу Российской Федерации (ЗК РФ) перераспределение земель или земельных участков может происходить 2 разными путями, в зависимости от вида собственности

Согласно ст. 11.7 ЗК РФ, при перераспределении нескольких смежных земельных участков образуются несколько других смежных земельных участков, и существование таких смежных земельных участков прекращается.

При перераспределении земель и земельного участка существование исходного земельного участка прекращается и образуется новый земельный участок.

Если происходит перераспределение земельных участков частной собственности, то право регистрируется в соответствии с соглашением между собственниками об образовании земельных участков.

Перераспределение земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, между собой и (или) земельными участками частной собственности, осуществляется в случаях и в порядке, которые предусмотрены главой V.4 ЗК РФ.

Так согласно ст. 39.27 ЗК РФ, перераспределение земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, между собой допускается в следующих случаях:

- все земельные участки не предоставлены гражданам, юридическим лицам, органам государственной власти или органам местного самоуправления и не обременены правами третьих лиц, за исключением сервитута, публичного сервитута – осуществляется на основании соглашений между уполномоченными органами или решения соответствующего органа;
- все земельные участки предоставлены на одном виде права одному и тому же лицу.

В случае, если перераспределение земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется:

- на основании утвержденного проекта межевания территории, то его реквизиты указываются в Соглашении о перераспределении;
- в соответствии со схемой расположения земельного участка, то данная схема утверждается Соглашением или решением о перераспределении.

Соглашение о перераспределении земель и (или) земельных участков государственной или муниципальной собственности между собой включает:

- обязательство сторон по обеспечению образования земельных участков;
- распределение бремени расходов, связанных с выполнением кадастровых работ по образованию земельных участков;
- информация о правах, возникающих на образуемые земельные участки.

Соглашение или решение о перераспределении земель и (или) земельных участков не может быть принято, если:

- земельных участков предоставлены на одном виде права одному и тому же лицу, и отсутствует согласие в письменной форме указанного лица;
- проектом межевания территории или схемой расположения земельного участка предусматривается перераспределение земельного участка являющегося предметом аукциона, либо по нему принято решение о предварительном согласовании его предоставления, срок действия которого не истек;
- границы земельного участка подлежат уточнению;
- имеются основания для отказа в утверждении схемы расположения земельного участка;
- проектом межевания территории или схемой расположения земельного участка предусматривается перераспределение земельного участка, в отношении которого подано заявление о предоставлении и не принято решение об отказе в этом предоставлении.

Согласно ст. 39.28 ЗК РФ, перераспределение земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности,

и земельных участков, находящихся в частной собственности, допускается в следующих случаях:

1. в границах застроенной территории, в отношении которой заключен договор о развитии застроенной территории;
2. в целях приведения границ земельных участков в соответствие с утвержденным проектом межевания территории для исключения вклинивания, вкрапливания, изломанности границ, чересполосицы (необходимо соблюдать допустимые размеры земельных участков);
3. земельных участков предназначенных для ведения личного подсобного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального жилищного строительства, при условии, что площадь земельных участков, находящихся в собственности граждан, увеличивается в результате этого перераспределения не более чем до установленных предельных максимальных размеров земельных участков;
4. для размещения объектов капитального строительства (в случаях предусмотренных ст. 49 ЗК РФ) в целях изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд.

Также как и в первом рассмотренном варианте, между сторонами (частные лица и органы власти), должно быть заключено Соглашение о перераспределении, а также выполнены и утверждены проект межевания или схема расположения земельного участка.

Обязательным приложением должен быть кадастровый паспорт земельного участка или кадастровые паспорта земельных участков, которые образуются в результате перераспределения земель и (или) земельного участка, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельного участка, находящегося в частной собственности

Увеличение площади земельных участков при перераспределении в данном случае осуществляется за плату, размер которой определяется:

- в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, в отношении земельных участков, находящихся в федеральной собственности;
- в порядке, установленном органом государственной власти Российской Федерации, в отношении земельных участков, в собственности субъекта Российской Федерации, земель или земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена;
- в порядке, установленном органом местного самоуправления, отношении земельных участков, находящихся в муниципальной собственности.

Согласно ст. 39.29 ЗК РФ, для заключения соглашения о перераспределении земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельных участков, находящихся в частной собственности, гражданин или юридическое лицо – собственники таких земельных участков обращаются с заявлением о

перераспределении земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной

собственности, и земельных участков, находящихся в частной собственности (далее – заявление о перераспределении земельных участков), в уполномоченный орган.

В заявлении о перераспределении земельных участков указываются:

- фамилия, имя и (при наличии) отчество, место жительства заявителя, реквизиты документа, удостоверяющего личность заявителя (для гражданина);
- наименование и место нахождения заявителя (для юридического лица), а также государственный регистрационный номер записи о государственной регистрации юридического лица в едином государственном реестре юридических лиц, идентификационный номер налогоплательщика, за исключением случаев, если заявителем является иностранное юридическое лицо;
- кадастровый номер земельного участка или кадастровые номера земельных участков, перераспределение которых планируется осуществить;
- реквизиты утвержденного проекта межевания территории, если перераспределение земельных участков планируется осуществить в соответствии с данным проектом;
- почтовый адрес и (или) адрес электронной почты для связи с заявителем.

К заявлению о перераспределении земельных участков

прилагаются:

- копии правоустанавливающих или правоудостоверяющих документов на земельный участок, принадлежащий заявителю, в случае, если право собственности не зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости;
- схема расположения земельного участка в случае, если отсутствует проект межевания территории, в границах которой осуществляется перераспределение земельных участков;
- документ, подтверждающий полномочия представителя заявителя, в случае, если с заявлением о предоставлении земельного участка обращается представитель заявителя;
- заверенный перевод на русский язык документов о государственной регистрации юридического лица в соответствии с законодательством иностранного государства в случае, если заявителем является иностранное юридическое лицо.

В течение 10 дней со дня поступления заявления о перераспределении земельных участков уполномоченный орган возвращает заявление заявителю, если оно не соответствует требованиям или к заявлению не приложены установленные законодательством документы.

В срок не более чем 30 дней со дня поступления заявления о перераспределении земельных участков уполномоченный орган по результатам его рассмотрения совершает одно из следующих действий:

- принимает решение об утверждении схемы расположения земельного участка и направляет это решение с приложением указанной схемы заявителю;
- направляет заявителю согласие на заключение соглашения о перераспределении земельных участков в соответствии с утвержденным проектом межевания территории;
- принимает решение об отказе в заключении соглашения о перераспределении земельных участков при наличии оснований.

Существует 13 случаев, когда уполномоченный орган принимает решение об отказе в заключении соглашения о перераспределении земельных участков, что указано в п. 9 ст. 39.29 ЗК РФ.

Лицо, по заявлению которого принято решение об утверждении схемы расположения земельного участка или которому направлено

согласие на заключение соглашения о перераспределении земельных участков в соответствии с утвержденным проектом межевания территории, обеспечивает выполнение кадастровых работ в целях государственного кадастрового учета земельных участков, которые образуются в результате перераспределения, и обращается с заявлением о государственном кадастровом учете таких земельных участков.

Отсутствие в ЕГРН сведений о местоположении границ земельного участка, который находится в государственной или муниципальной собственности и в отношении которого осуществляется перераспределение, не является основанием для отказа в заключении соглашения о перераспределении земельных участков. В этом случае заявитель обеспечивает выполнение кадастровых работ.

В срок не более чем 30 дней со дня представления в уполномоченный орган кадастрового паспорта земельного участка или земельных участков, образуемых в результате перераспределения,

уполномоченный орган направляет подписанные экземпляры проекта соглашения о перераспределении земельных участков заявителю для подписания. Заявитель обязан подписать это соглашение не позднее чем в течение 30 дней со дня его получения.

Уполномоченный орган отказывает в заключении соглашения о земельных участках в случае, если площадь земельного участка, на который возникает право собственности, превышает площадь такого земельного участка, указанную в схеме расположения земельного участка или проекте межевания

территории, в соответствии с которыми такой земельный участок был образован, более чем на 10 %.

5.

В ст. 7 ЗК РФ установлено семь категорий земель, при этом бывают случаи, когда необходимо произвести перевод земель из одной категории в другую.

В соответствии со ст. 8 ЗК РФ уточнены полномочия по переводу земель из одной категории в другую в отношении:

1. земель, находящихся в федеральной собственности, – Правительством Российской Федерации;
2. земель, находящихся в собственности субъектов Российской Федерации, и земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в муниципальной собственности, – органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации;
3. земель, находящихся в муниципальной собственности, за исключением земель сельскохозяйственного назначения, – органами местного самоуправления;
4. земель, находящихся в частной собственности:
 - земель сельскохозяйственного назначения – органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации;
 - земель иного целевого назначения – органами местного самоуправления.

Перевод земель населенных пунктов в земли иных категорий и земель иных категорий в земли населенных пунктов независимо от их форм собственности осуществляется путем установления или изменения границ населенных пунктов в порядке, установленном ЗК РФ и законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности.

Так, согласно федеральному закону «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую» от 21.12.2004 № 172-ФЗ (далее закон № 172-ФЗ), для перевода земель/земельных участков из одной категории в другую заинтересованным лицом подается ходатайство в органы, согласно ст. 8 ЗК РФ.

В ходатайстве о переводе земельных участков из состава земель одной категории в другую указываются:

- кадастровый номер земельного участка;
- категория земель, в состав которых входит земельный участок, и категория земель, перевод в состав которых предполагается осуществить;
- обоснование перевода земельного участка из состава земель одной категории в другую;
- права на земельный участок.

Для принятия решения о переводе земельных участков из состава земель одной категории в другую также необходимы следующие документы:

1. копии документов, удостоверяющих личность заявителя (для заявителей – физических лиц);
2. выписка из единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей (для заявителей – индивидуальных

- предпринимателей) или выписка из единого государственного реестра юридических лиц (для заявителей – юридических лиц);
3. выписка из Единого государственного реестра недвижимости на земельный участок, перевод которого из состава земель одной категории в другую предполагается осуществить;
 4. заключение государственной экологической экспертизы в случае, если ее проведение предусмотрено федеральными законами;
 5. согласие правообладателя земельного участка на перевод земельного участка из состава земель одной категории в другую, за исключением случая, если правообладателем земельного участка является лицо, с которым заключено соглашение об установлении сервитута в отношении такого земельного участка.

Согласно ст. 3 закона № 172-ФЗ в рассмотрении ходатайства может быть отказано в случае, если:

- с ходатайством обратилось ненадлежащее лицо;
- к ходатайству приложены документы, состав, форма или содержание которых не соответствуют требованиям земельного законодательства.

Ходатайство, не подлежащее рассмотрению (по причинам указанным в законе № 172-ФЗ) подлежит возврату заинтересованному лицу в течение 30 дней со дня его поступления с указанием причин, послуживших основанием для отказа в принятии ходатайства для рассмотрения.

По результатам рассмотрения ходатайства исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления принимается акт о переводе земель или земельных участков в составе таких земель из одной категории в другую либо акт об отказе в переводе земель или земельных участков в составе таких земель из одной категории в другую в следующие сроки:

- в течение 3-х месяцев со дня поступления ходатайства – Правительством Российской Федерации;
- в течение 2-х месяцев со дня поступления ходатайства – исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации или органом местного самоуправления.

Акт о переводе земель или земельных участков должен содержать следующие сведения:

1. основания изменения категории земель;
 2. границы и описание местоположения земель, для земельных участков также их площадь и кадастровые номера;
 3. категория земель, перевод из которой осуществляется;
 4. категория земель, перевод в которую осуществляется.
- Акт о переводе земель или земельных участков не может быть принят на определенный срок.
 - Акт о переводе земель или земельных участков либо акт об отказе в переводе земель или земельных участков направляется

заинтересованному лицу в течение 14 дней со дня принятия такого акта, также данные акты могут быть обжалованы в суде.

Согласно ст. 4 закона № 172-ФЗ, перевод земель или земельных участков из одной категории в другую не допускается в случае:

1. при установленных законодательством ограничениях перевода либо запрета на такой перевод;
2. наличия отрицательного заключения государственной экологической экспертизы;
3. установления несоответствия испрашиваемого целевого назначения земель или земельных участков утвержденным документам территориального планирования и документации по планировке территории, землеустроительной документации.

В зависимости от категории земель, существуют особенности перевода из одной категории в другую.

Так в части 1 ст. 7 закона № 172-ФЗ перевод земель сельскохозяйственных угодий или земельных участков земель сельскохозяйственного назначения в другую категорию допускается в исключительных случаях, связанных:

1. с консервацией земель;
2. с созданием особо охраняемых природных территорий или с отнесением земель к землям природоохранного, историко-культурного, рекреационного и иного особо ценного назначения;
3. с установлением или изменением черты населенных пунктов;
4. с размещением промышленных объектов на землях, кадастровая стоимость которых не превышает средний уровень кадастровой стоимости по муниципальному району (городскому округу), а также на других землях и с иными несельскохозяйственными нуждами при отсутствии иных вариантов размещения этих объектов, за некоторым исключением;
5. с включением непригодных для осуществления сельскохозяйственного производства земель в состав земель лесного фонда, земель водного фонда или земель запаса;
6. со строительством дорог, линий электропередачи, линий связи (в том числе линейно-кабельных сооружений), нефтепроводов, газопроводов и иных трубопроводов, железнодорожных линий и других подобных сооружений (далее – линейные объекты) при наличии утвержденного в установленном порядке проекта рекультивации части сельскохозяйственных угодий, предоставляемой на период осуществления строительства линейных объектов;
7. с выполнением международных обязательств Российской Федерации, обеспечением обороны страны и безопасности государства при отсутствии иных вариантов размещения соответствующих объектов;
8. с добычей полезных ископаемых при наличии утвержденного проекта рекультивации земель;

9. с размещением объектов социального, коммунально-бытового назначения, объектов здравоохранения, образования при отсутствии иных вариантов размещения этих объектов.

Не допускается перевод земель сельскохозяйственных угодий и земель сельскохозяйственного назначения, кадастровая стоимость которых на 50 и более процентов превышает средний уровень кадастровой стоимости по муниципальному району (городскому округу), и особо ценных продуктивных сельскохозяйственных угодий в другую категорию, за исключением случаев, установленных пунктами 3, 6, 7 и 8 части 1 ст. 7 закона № 172-ФЗ.

В статьях 9-12 закона № 172-ФЗ уточнены особенности перевода земель населенных пунктов, земель промышленности (и т. д.), особо охраняемых территорий, лесного фонда, водного фонда.

Для земель запаса особенностью перевода в другую категорию земель является – формирование земельного участка, в отношении которого принимается акт о переводе земельного участка из состава земель запаса в другую категорию земель (ст. 13 закона № 172-ФЗ).

Контрольные вопросы:

1. Что такое земельный участок?
2. Кто проводит описание границ земельного участка?
3. Уточните классификацию земельных участков.
4. Уточните виды разрешенного использования земельных участков.
5. Каким образом может быть образован земельный участок?
6. Что необходимо выполнить собственнику земельной доли для ее выдела?
7. Какие земельные участки нельзя объединять?
8. Что такое перераспределение земель (земельных участков)?
9. Земельные участки какой собственности могут перераспределяться между собой?
10. В каких случаях перераспределение земель происходит за плату?
11. На основе каких нормативно-правовых актов происходит перевод земель из одной категории в другую?
12. Как происходит предоставления земельных участков государственной и муниципальной собственности в собственность гражданину или юридическому лицу?