

ЗАКОН РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ от 21 декабря 2004 г. № 172-ФЗ

**О переводе земель или земельных участков из одной
категории в другую**

Актуализировано на 01.01.2017

Доктор сельскохозяйственных наук, профессор

**Ведущий научный сотрудник факультета
почвоведения МГУ П.М.Сапожников**



Москва 2017

Правовое регулирование отношений

- **Правовое регулирование отношений, возникающих в связи с переводом земель или земельных участков в составе таких земель из одной категории в другую, осуществляется Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом №172, иными федеральными законами и принимаемыми в соответствии с ними иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, законами и иными нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации**

Нормативно-правовые акты субъектов РФ

Постановление администрации Воронежской области от 4 мая 2005 г. №309 О мерах по реализации федерального закона «О переводе земель из одной категории в другую»

Областной закон «О переводе земель из одной категории в другую в Ленинградской области» принят Законодательным собранием Ленинградской области 14 июня 2005 г.

Приказ Департамента имущественных отношений Краснодарского края от 25.04.2005 г. №62-3 об утверждении методических рекомендаций по формированию землеустроительных дел в целях представления земельных участков, перевода земельных участков из одной категории в другую и изъятия земельных участков

Ходатайство о переводе

- Для перевода земель или земельных участков в составе таких земель из одной категории в другую заинтересованным лицом подается ходатайство о переводе земель из одной категории в другую или ходатайство о переводе земельных участков из состава земель одной категории в другую (далее также - ходатайство) в исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, уполномоченные на рассмотрение этого ходатайства.

Содержание ходатайства

Содержание ходатайства о переводе земель из одной категории в другую и состав прилагаемых к нему документов устанавливаются:

- 1) органами государственной власти субъектов Российской Федерации в отношении земель сельскохозяйственного назначения, за исключением земель, находящихся в собственности Российской Федерации;**
- 2) уполномоченным правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти в отношении иных земель**

Содержание ходатайства

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

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

Приложение к ходатайству

К ходатайству о переводе земельных участков из состава земель одной категории в другую прилагаются:

- 1)** выписка из государственного кадастра объектов недвижимости относительно сведений о земельном участке, перевод которого из состава земель одной категории в другую предполагается осуществить **утратил**
- 2)** копии документов, удостоверяющих личность заявителя - физического лица, либо выписка из единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей или выписка из единого государственного реестра 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;

Акт о переводе земель

- **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.**

Отказ в переводе земель

Перевод земель или земельных участков из одной категории в другую не допускается в случае:

- 1) установления в соответствии с федеральными законами ограничения перевода земель или земельных участков в составе таких земель из одной категории в другую либо запрета на такой перевод;
- 2) наличия отрицательного заключения государственной экологической экспертизы в случае, если ее проведение предусмотрено федеральными законами;
- 3) установления несоответствия испрашиваемого целевого назначения земель или земельных участков утвержденным документам территориального планирования и документации по планировке территории, землеустроительной документации.

Распределение земельного фонда Российской Федерации на 01.01.2016

№ п/п	Наименование категорий земель	на 1 января 2015 г.	на 1 января 2016 г.	2015 г. к 201 4 г. (+/-)	Измене ния в процент ах
1	Земли сельскохозяйственного назначения	385,5	383,7	-1,8	-0,47
2	Земли населенных пунктов, в том числе:	20,1	20,3	0,2	0,99
2.1	в том числе: городских населенных пунктов	8,3	8,3	—	—
2.2	сельских населенных пунктов	11,8	12,0	0,2	1,67
3	Земли промышленности и иного специального назначения	17,2	17,4	0,2	1,15
4	Земли особо охраняемых территорий и объектов	47,0	47,0	—	—
5	Земли лесного фонда	1122,6	1126,3	3,7	0,33
6	Земли водного фонда	28,0	28,1	0,1	0,36
7	Земли запаса	89,5	89,7	0,2	0,22
Итого земель в Российской Федерации		1709,9	1712,5	2,6	0,15

Категории земель и вид разрешенного использования земельных участков.

Категория земель – часть земельного фонда, в состав которой включены земельные участки, используемые в соответствии с установленным для них целевым назначением и разрешенным видом использования

- Под переводом земель или земельных участков из одной категории в другую следует понимать изменение целевого назначения и вида разрешенного использования земельных участков в составе этих земель, а под изменением вида разрешенного использования – только присвоение земельному участку другого вида разрешенного использования, установленного для этой же категории земель

Виды разрешенного использования земель.

Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков (с изменениями на 30 сентября 2015 года)

МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ПРИКАЗ от 1 сентября 2014 года
N 540

Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков (с изменениями на 30 сентября 2015 года)

- Утвердить классификатор видов разрешенного использования земельных участков.

2. Установить, что в соответствии с классификатором2.

Установить, что в соответствии с классификатором, утвержденным пунктом 1 настоящего приказа, определяются виды разрешенного использования земельных участков.

Виды разрешенного использования

Вид разрешенного использования может быть изменен двумя способами:

- 1.** При переводе земельного участка из одной категории в другую в соответствии с ФЗ №172 «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую».
 - 2.** Без перевода земельного участка в другую категорию в соответствии с Градостроительным кодексом РФ.
- В первом случае земельный участок может получить любой вид разрешенного использования.
 - Во втором случае вид разрешенного использования земельного участка может быть выбран только из перечисленных в законодательстве видов разрешенного использования для конкретной категории земель.

Изменение вида разрешенного использования

- 1.** Изменение вида разрешенного использования осуществляется в соответствии со схемами территориального планирования муниципальных районов, генеральных планов поселений, городских округов и населенных пунктов, градостроительным регламентом при условии соблюдения требований технических регламентов;
- 2.** Заявление об изменении вида разрешенного использования направляется в орган местного самоуправления;
- 3.** Проводятся публичные слушания с участием граждан, проживающих в пределах территориальной зоны в границах которой расположен участок, и правообладателей смежных участков;
- 4.** Участники слушаний в праве представить свои предложения и замечания и результаты слушаний подлежат опубликованию;
- 5.** На основании заключения и рекомендации комиссии по организации слушаний глава местной администрации принимает решение об изменении вида разрешенного использования или об отказе в таком изменении.

Земли сельскохозяйственного назначения



Земли сельскохозяйственного назначения:

Ведение сельскохозяйственного производства, создание защитных насаждений, размещение внутрихозяйственных дорог, зданий, строений, сооружений, коммуникаций, используемых для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции.

Осуществление научно-исследовательской, учебной и иной деятельности связанной с сельскохозяйственным производством;

Ведение гражданами крестьянского (фермерского) хозяйства, садоводства, огородничества, животноводства, сенокосения и пастьбы скота;

Осуществление общинами коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации традиционного образа жизни хозяйствования и промыслов.

В этой же категории учитывается и фонд перераспределения земель.

Распределение земель сельскохозяйственного назначения по угодьям

№ п/п	Наименование угодий	Площадь (млн. га)	В процентах от категории
1	Сельскохозяйственные угодья	197,7	51,5
2	Лесные площади	24,8	6,5
3	Лесные насаждения, не входящие в лесной фонд	19,2	5,0
4	Земли под дорогами	2,3	0,6
5	Земли застройки	1,1	0,3
6	Земли под водой	13,1	3,4
7	Земли под болотами	25,8	6,2
8	Другие земли	100,7	26,2
	Итого	383,7,0	100,0

Особенности перевода земель сельскохозяйственных угодий или земельных участков в составе таких земель из земель сельскохозяйственного назначения в другую категорию

Перевод земель сельскохозяйственных угодий или земельных участков в составе таких земель из 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;

Особенности перевода земель сельскохозяйственных угодий или земельных участков в составе таких земель из земель сельскохозяйственного назначения в другую категорию

- 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.**

Особенности перевода земель сельскохозяйственных угодий или земельных участков в составе таких земель из земель сельскохозяйственного назначения в другую категорию

Перевод земель сельскохозяйственных угодий или земельных участков в составе таких земель из земель сельскохозяйственного назначения, кадастровая стоимость которых на пятьдесят и более процентов превышает средний уровень кадастровой стоимости по муниципальному району и особо ценных продуктивных сельскохозяйственных угодий, указанных в пункте 4 статьи 79 ЗК РФ в другую категорию не допускается за исключением пунктов 3,6,7 и 8.

Московская область

- Распоряжение Минсельхозпрода МО от 07.05.2014 N 17РВ-51
"Об утверждении Административного регламента Министерства сельского хозяйства и продовольствия Московской области предоставления государственной услуги по подготовке заключения о возможности перевода земель сельскохозяйственного назначения или земельных участков в составе таких земель в другую категорию"

Земли населенных пунктов



Земли населенных пунктов

- Жилые зоны (многоэтажное индивидуальное жилье, застройка, объекты культурно-бытового назначения, территория для ведения садоводства и дачного хозяйства);
- Общественно-деловые зоны (административные здания, объекты образовательного, культурно-бытового, социального назначения);
- Производственные зоны (промышленные, коммунально-складские объекты);
- Зоны инженерных и транспортных инфраструктур;
- Рекреационные зоны;
- Зоны сельскохозяйственного использования;
- Зоны специального назначения (памятники истории и культуры);
- Зоны военных объектов

Распределение земель населенных пунктов по угодьям

№ п/п	Наименование угодий	Площадь (млн. га)	В процентах от категории
1	Сельскохозяйственные угодья	9,7	47,8
2	Лесные площади	2,1	10,3
3	Лесные насаждения, не входящие в лесной фонд	0,6	3,0
4	Земли под водой	0,6	3,0
5	Земли под застройкой	3,7	18,2
6	Земли под дорогами	1,9	9,3
7	Другие земли	1,7	8,4
	Итого	20.3	100,0

Особенности перевода земель населенных пунктов или земельных участков в составе таких земель в другую категорию, а также перевода земель или земельных участков в составе таких земель из других категорий в земли населенных пунктов

- Установление или изменение границ населенных пунктов, а также включение земельных участков в границы населенных пунктов либо исключение земельных участков из границ населенных пунктов является переводом земель населенных пунктов или земельных участков в составе таких земель в другую категорию либо переводом земель или земельных участков в составе таких земель из других категорий в земли населенных пунктов.
- Сведения о кадастровых номерах земельных участков, включенных в границу населенных пунктов или исключенных из границ населенных пунктов (при наличии кадастровых планов таких земельных участков), направляются в орган, осуществляющий деятельность по ведению ГКН, для внесения соответствующих изменений в документы ГКН.

Черта населённых пунктов в соответствии со статьей 84 Земельного кодекса РФ устанавливается или изменяется

- 1) при утверждении или изменении генерального плана, отображающего границу населенного пункта;
- 2) при утверждении или изменении схемы территориального планирования района, отображающей границы сельских населённых пунктов.

2. Схема территориального планирования муниципального района включает в себя (ст. 19 Градостроительного кодекса РФ) карты (схемы) планируемого размещения объектов капитального строительства местного значения (электро- и газоснабжение, автодороги, мосты, инженерные сооружения и иные объекты вне границ населённых пунктов).

Схема утверждается представительным органом местного самоуправления муниципального района после согласования:

- 1) с Правительством РФ, если предполагаются изменения границ земель лесного фонда, земель особо охраняемых территорий федерального значения, земель обороны и безопасности, границ территорий объектов культурного наследия, границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства федерального значения;
- 2) с высшим исполнительным органом государственной власти субъекта РФ, если предполагаются изменения границ земель сельскохозяйственного назначения, земель особо охраняемых природных территорий регионального значения, границ земельных участков, находящихся в собственности субъекта РФ, границ территорий объектов культурного наследия, границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства регионального значения;
- 3) с органами местного самоуправления поселений, если предполагаются изменения границ земельных участков, находящихся в собственности поселений.

Срок согласования проекта схемы не может превышать 3-х месяцев со дня направления проекта на согласование. В случае непоступления в этот срок заключения на проект схемы, такой проект считается согласованным.

Земли промышленности и иного специального назначения



Земли промышленности и иного специального назначения:

Включены земельные участки за чертой населенных пунктов, занятые объектами промышленности, карьерами, объектами энергетики, автомобильного, морского, внутреннего водного, железнодорожного, воздушного, трубопроводного транспорта, объектами обороны и безопасности, связи, радиовещания, информатики, обеспечения космической деятельности и иного специального назначения.

Распределение земель промышленности, энергетики, транспорта, связи и иного специального назначения по угодыям

№ п/п	Наименование угодий	Площадь (млн. га)	В процентах от категории
1	Сельскохозяйстве нные угодыя	1,1	6,6
2	Лесные площади	4,1	24,5
3	Лесные насаждения, не входящие в лесной фонд	0,5	3,0
4	Земли под водой	0,5	3,0
5	Земли под застройкой	0,9	5,4
6	Земли под дорогами	1,8	10,8
7	Другие земли	7,8	46,7
	Итого	16,7	100,0

Особенности перевода земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения или земельных участков в составе таких земель в другую категорию

- **1. Перевод земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения (далее - земли промышленности и иного специального назначения) или земельных участков в составе таких земель в другую категорию осуществляется без ограничений**

Особенности перевода земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения или земельных участков в составе таких земель в другую категорию

- 2.** Перевод земель промышленности и иного специального назначения или земельных участков в составе таких земель, которые нарушены, загрязнены или застроены зданиями, строениями, сооружениями, подлежащими сносу (в том числе подземными), в другую категорию допускается при наличии утвержденного проекта рекультивации земель.
- **3.** Перевод земель промышленности и иного специального назначения или земельных участков в составе таких земель, на которых осуществлялась связанная с нарушением почвенного слоя деятельность, в другую категорию допускается только после восстановления нарушенных земель в соответствии с утвержденным проектом рекультивации земель, за исключением случаев, если такой перевод осуществляется по ходатайству исполнительных органов государственной власти или органов местного самоуправления

Принципы рекультивации земель

Проекты рекультивации земель проверяются на соблюдение экологических стандартов при прохождении общегосударственной экспертизы.

Государственная экологическая экспертиза проектной документации по экологически значимым объектам проводится органами государственной власти субъекта РФ. Все объекты рекультивации относятся к экологически значимым.

Вопросы рекультивации нарушенных земель являются неотъемлемой частью землеустроительного процесса изъятия (выкупа) и предоставления земельного участка для строительства.

В период выбора земельного участка под строительство определяются:

- Порядок снятия, транспортировки, складирования почвенного слоя
- Нормы снятия почвенного слоя;
- Глубина выемки грунта;
- Направление рекультивации нарушенных земель;
- Место нахождения малопродуктивных земель и порядок работ по их изучению.

Принципы рекультивации земель

Если предоставление земельного участка не связано с его сельскохозяйственным или лесохозяйственным использованием, то в обязательном порядке производится снятие плодородного почвенного слоя для его последующего использования.

- Если земельный участок предоставляется в безвозмездное срочное пользование или аренду, то решается вопрос о снятии почвенного слоя, складировании и последующем использовании при рекультивации данного земельного участка.
- Если земельный участок предоставляется в собственность, то производится снятие плодородного слоя, складирование, транспортировка и использование его для улучшения малопродуктивных земель.
- **Направление рекультивации нарушенных земель и виды их использования должны определяться с учетом ГОСТ 17.5.1.02-85, где установлена классификация нарушенных земель по техногенному рельефу пригодности для рекультивации и виды возможного их использования.**

Направление использования земель после рекультивации

<p>Сельскохозяйственное или лесохозяйственное, требующее восстановления плодородия почв</p>	<p>Водохозяйственное, строительное, рекреационное, природоохранное и санитарно-гигиеническое</p>
<p>Рекультивация земель состоит из 2-х этапов:</p> <p>Технический – планировка, формирование откосов, захоронение токсичных вскрышных пород</p> <p>Биологический – снятие и нанесение плодородного слоя почвы на подготовленную поверхность в результате выполнения технического этапа, внесение орг. и мин. удобрений, агротехнические и фитомелиоративные мероприятия.</p>	<p>Рекультивация земель состоит из одного технического этапа:</p> <ul style="list-style-type: none">○ Приведение земель в состояние, пригодное для строительства;○ Создание на нарушенных землях объектов отдыха;○ приведение нарушенных земель в состояние, пригодное для использования в природоохранных целях;○ Биологическая и техническая консервация нарушенных земель, оказывающих отрицательное воздействие на окружающую среду, рекультивация которых экономически не эффективна;○ Создание в понижениях техногенного рельефа рыбоводческих или иных водоемов

Региональный опыт рекультивации земель

В Московской области «Порядок рассмотрения и утверждения проектов рекультивации нарушенных земель, находящихся в государственной собственности, при переводе земель сельскохозяйственных угодий или земельных участков в составе таких земель из земель сельскохозяйственного назначения в другую категорию для добычи полезных ископаемых» утвержден распоряжением Министерства экологии и природопользования Московской области 26.01.2007, №13-РМ.

- **Разработан порядок рассмотрения и утверждения проекта рекультивации земель.**
- **Рассмотрение документов по утверждению проектов рекультивации земель осуществляется Управлением земельных ресурсов Министерства экологии и природопользования Московской области в соответствии с Основными положениями о рекультивации земель, утвержденными совместным приказом от 22.12.1995 Министерства охраны окружающей среды и природных ресурсов РФ №525 и Комитета РФ по земельным ресурсам №67 и Методическими указаниями по осуществлению контроля за горнотехнической рекультивацией земель РД 07-35-93, утвержденными постановлением коллегии Госгортехнадзора РФ от 10.09.1993, №7.**

Особо охраняемые природные территории :

Включены земельные участки государственных природных заповедников, природных заказников, памятников природы, национальных парков, природных парков, ботанических садов, лечебно-оздоровительных местностей и курортов, водоохранных зон, рек и водоемов, запретных нерестоохранных полос, домов отдыха, пансионатов, туристических баз, детских спортивных лагерей, памятников истории культуры, военных и гражданских захоронений.



Особо охраняемые природные территории :

Под туристско-рекреационной деятельностью понимается:

- деятельность юридических лиц, индивидуальных предпринимателей по строительству, реконструкции, эксплуатации объектов туристской индустрии, объектов, предназначенных для санаторно-курортного лечения, медицинской реабилитации и отдыха граждан;**
- Туристская деятельность по разработке и деятельность по разработке месторождений минеральных вод, лечебных грязей и других природных и лечебных ресурсов, их добыче и использованию, в том числе деятельность по санитарно-курортному лечению и профилактике заболеваний, медицинской реабилитации, организации и отдыха граждан, промышленному розливу минеральных вод.**

Распределение земель особо охраняемых территорий и объектов по угодьям

№ п/п	Наименование угодий	Площадь (млн. га)	В процентах от категории
1	Сельскохозяйственные угодья	0,6	1,7
2	Лесные площади	17,0	48,9
3	Лесные насаждения, не входящие в лесной фонд	0,6	1,7
4	Земли под водой	1,8	5,2
5	Земли под болотами	2,2	6,3
6	Другие земли	12,6	36,2
	Итого	34,8	100,0

Особенности перевода земель особо охраняемых территорий и объектов или земельных участков в составе таких земель в другую категорию

Перевод земель особо охраняемых территорий и объектов или земельных участков в составе таких земель в другую категорию осуществляется при наличии положительных заключений государственной экологической экспертизы и иных установленных федеральными законами экспертиз в соответствии с законодательством Российской Федерации об охране окружающей среды в случае, если их использование по целевому назначению ввиду утраты ими особого природоохранного, научного, историко-культурного, эстетического, рекреационного, оздоровительного и иного особо ценного значения невозможно.

Перевод земель другой категории или земельных участков в составе таких земель в земли особо охраняемых территорий и объектов (за исключением земель населенных пунктов) допускается в случае:

1. Создание особо охраняемых территорий;
 2. Создания туристско-рекреационных особых экономических зон;
 3. В иных установленных Земельным кодексом Российской Федерации и другими федеральными законами случаях.
-

Особо охраняемые территории. Туристско-рекреационные особые экономические зоны.

- Установление или изменение границ туристско-рекреационной особой экономической зоны, а также включение земельных участков в границы туристско-рекреационной особой экономической зоны либо исключение земельных участков из границ туристско-рекреационной особой экономической зоны является переводом земель особо охраняемых территорий и объектов или земельных участков в составе таких земель в другую категорию либо переводом земель или земельных участков в составе таких земель из других категорий в земли особо охраняемых территорий и объектов.
- Сведения о кадастровых номерах земельных участков, включенных в границы туристско-рекреационной особой экономической зоны или исключенных из границ туристско-рекреационной особой экономической зоны, направляются в орган, осуществляющий деятельность по ведению государственного земельного кадастра, для внесения соответствующих изменений в документы государственного земельного кадастра.

Особенности перевода земель лесного фонда, занятых защитными лесами, или земельных участков в составе таких земель в земли других категорий



Земли лесного фонда: лесные земли (земли, покрытые лесной растительностью и не покрытые ею, но предназначенные для ее восстановления - вырубки, гари, редины, прогалины и другие) и предназначенные для ведения лесного хозяйства нелесные земли (просеки, дороги, болота и др.).

Распределение земель лесного фонда по угодьям

№ п/п	Наименование угодий	Площадь (млн. га)	В процентах от категории
1	Сельскохозяйственные угодья	4,4	0,4
2	Лесные земли	803,6	72,5
3	Земли под дорогами	1,7	0,1
4	Земли под водой	18,6	1,7
5	Земли под болотами	109,9	9,9
6	Другие земли	170,3	15,4
	Итого	1108,5	100,0

Земли лесного фонда занятые защитными лесами

Перевод земель лесного фонда, занятых **защитными лесами** или земельных участков в составе таких земель в земли других категорий разрешается в случае:

1. Организации особо охраняемых природных территорий;
2. Установление или изменения границ населенных пунктов;
3. Размещение объектов государственного или муниципального значения при отсутствии других вариантов размещения этих объектов.
4. Создания туристско-рекреационных особых экономических зон.

Разъяснения МЭР РФ о приобретении статуса городских лесов после включения земельных участков ЛФ в границы НП (письмо МЭР РФ от 14.09.2009 №Д23-2977).

установлением или изменением границ населенных пунктов является:

- 1) утверждение или изменение генерального плана городского округа, поселения, отображающего границы населенных пунктов, расположенных в границах соответствующего муниципального образования;
- 2) утверждение или изменение схемы территориального планирования муниципального района, отображающей границы сельских населенных пунктов, расположенных за пределами границ поселений (на межселенных территориях).

При этом внесение в генеральный план изменений, предусматривающих изменение границ населенных пунктов в целях жилищного строительства или определения зон рекреационного назначения, осуществляется без проведения публичных слушаний.

В состав зон рекреационного назначения могут включаться, в том числе зоны в границах территорий, занятых городскими лесами, скверами, парками, городскими садами и т.д. Данные зоны в составе рекреационных зон используются исключительно для отдыха граждан и туризма.

В пределах границ населенных пунктов могут выделяться зоны особо охраняемых территорий, в которые включаются земельные участки, имеющие рекреационное значение.

Кроме того, в Земельном кодексе закреплен запрет на осуществление деятельности на землях рекреационного назначения, которая не соответствует целевому назначению данных земель.

Правовой режим земель (градостроительный регламент) определяется исходя из их принадлежности к определенной территориальной зоне. Изменение зонирования территорий осуществляется в порядке, предусмотренном Градостроительным кодексом.

Разъяснения МЭР РФ о приобретении статуса городских лесов после включения земельных участков ЛФ в границы НП (письмо МЭР РФ от 14.09.2009 №Д23-2977).

Правовой режим земель (градостроительный регламент) определяется исходя из их принадлежности к определенной территориальной зоне. Изменение зонирования территорий осуществляется в порядке, предусмотренном Градостроительным кодексом.

Статьей 4.1 Федерального закона от 29.12.2004 N 191-ФЗ "О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации" определены состав и порядок согласования документации, необходимой для включения земельных участков в границы населенных пунктов в целях рекреационного использования, в том числе и земель лесного фонда. В этом случае разрешенное использование земельных участков, включенных в границы населенных пунктов, определяется органами исполнительной власти субъекта Российской Федерации.

- Согласно ст. 101 Земельного кодекса Российской Федерации к землям лесного фонда относятся лесные земли и предназначенные для ведения лесного хозяйства нелесные земли. При включении земельных участков лесного фонда в границы земель населенных пунктов их разрешенное использование определяется в соответствии с правилами землепользования и застройки.

При установлении разрешенного использования земельных участков должно учитываться фактическое их использование в границах территориальной зоны.

На расположенные в пределах границ данных территориальных зон земельные участки распространяет действие градостроительный регламент, определяющий правовой режим земельных участков, равно как и всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства (ст. 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации).

Строительство на включенных в земли населенных пунктов нелесных земельных участках осуществляется, если разрешенное использование земельных участков допускает его проведение.

Постановление Правительства РФ от 28.01.2006 №48 «О составе и подготовке документации о переводе земель лесного фонда в земли других категорий».

Положение о составе и подготовке документации о переводе.

В состав документации о переводе, представляемой Министерством сельского хозяйства Российской Федерации в Правительство Российской Федерации, входят:

а) ходатайство физического лица, индивидуального предпринимателя, юридического лица, государственного органа или органа местного самоуправления (далее - заявитель);

б) копии документов, подтверждающих личность заявителя - физического лица, либо выписка из Единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей или выписка из Единого государственного реестра юридических лиц;

в) акт выбора участка земель лесного фонда (далее - акт выбора) с приложением к нему плана (чертежа) с краткой характеристикой участка по материалам лесоустройства, описанием имеющихся на участке сооружений и объектов и указанием категории земель, прилегающих к границам участка. При наличии охранной, санитарно-защитной зон промышленного или иного объекта на участке земель лесного фонда на план (чертеж) наносятся их границы;

Постановление Правительства РФ от 28.01.2006 №48 «О составе и подготовке документации о переводе земель лесного фонда в земли других категорий».

- акт натурного технического обследования участка земель лесного фонда, содержание, а также порядок подготовки и утверждения которого устанавливаются Министерством сельского хозяйства РФ;
- схема (проект) размещаемого на участке земель лесного фонда объекта, составленная с учетом схем территориального планирования соответствующих территорий в соответствии с требованиями законодательства о градостроительной деятельности и согласованная с органами архитектуры и градостроительства;
- справка территориального органа федерального органа исполнительной власти в сфере недропользования об отсутствии на выбранном участке земель лесного фонда полезных ископаемых, а при их наличии - разрешение органа государственного горного надзора на освоение указанного участка;
- выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним о правах на участок земель лесного фонда, перевод которого предполагается осуществить;
- проект акта Правительства Российской Федерации о переводе;
- положительное заключение государственной экологической экспертизы в случае, если ее проведение предусмотрено федеральными законами;

Постановление Правительства РФ от 28.01.2006 №48 «О составе и подготовке документации о переводе земель лесного фонда в земли других категорий».

Орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, осуществляющий переданные полномочия Российской Федерации в области лесных отношений, а в случае если осуществление полномочий Российской Федерации в области лесных отношений не передано органам государственной власти субъекта Российской Федерации - территориальный орган Федерального агентства лесного хозяйства по месту нахождения участка земель лесного фонда в месячный срок с даты обращения заявителя обеспечивает выбор участка земель лесного фонда и проведение процедур согласования в случаях, предусмотренных федеральными законами, с соответствующими органами исполнительной власти либо возвращает заявителю материалы с обоснованием причин возврата. Результаты выбора участка земель лесного фонда оформляются актом выбора.

- Акт выбора и прилагаемый к нему план (чертеж) составляются в 3 экземплярах и утверждаются в 10-дневный срок с даты их составления указанными органами в пределах их полномочий, при этом 1 экземпляр остается в соответствующем органе, 1 экземпляр выдается заявителю и 1 экземпляр направляется в лесничество по месту нахождения участка земель лесного фонда.
- Акт выбора и план (чертеж) являются основанием для подготовки документации, обосновывающей перевод в заявленных целях, и действуют в течение 3 лет.

Земли водного фонда



В Водном кодексе РФ установлено, что к землям водного фонда теперь относятся земли:

- 1) покрытые поверхностными водами, сосредоточенными в водных объектах;
- 2) занятые гидротехническими сооружениями, расположенными на водных объектах.

Земли под водой в различных категориях земель

№ п/п	Категории земель	Площадь (млн. га)	В процентах от общей площади земель под водой
1	Земли сельскохозяйственного назначения	13,2	18,3
2	Земли населенных пунктов	0,6	0,8
3	Земли промышленности, энергетики, транспорта и иного специального назначения	0,5	0,7
4	Земли особо охраняемых территорий и объектов	1,8	2,5
5	Земли лесного фонда	18,6	25,8
6	Земли водного фонда	27,3	37,8
7	Земли запаса	10,2	14,1
	Итого	72,2	100,0

Особенности перевода земель водного фонда или земельных участков в составе таких земель в другую категорию

Перевод земель водного фонда или земельных участков в составе таких земель в другую категорию допускается в случаях:

- 1) создания особо охраняемых природных территорий;
- 2) установления или изменения границ населенных пунктов;
- 3) размещения объектов государственного или муниципального значения при отсутствии иных вариантов размещения этих объектов;
- 4) прекращения существования водных объектов, изменения русла, границ и иных изменений местоположения водных объектов при наличии положительного заключения государственной экологической экспертизы.

Перевод земель других категорий в земли водного фонда

- **Перевод земель другой категории или земельных участков в составе таких земель в земли водного фонда допускается в случае:**
 - 1) если земли заняты водными объектами;**
 - 2) строительства водохранилищ и иных искусственных водных объектов, а также гидротехнических и иных сооружений, расположенных на водных объектах;**
 - 3) изменение русла рек и иных изменений местоположения водных объектов.**

Особенности перевода земельного участка из состава земель запаса в другую категорию земель

В категорию земель запаса входят земли, находящиеся в государственной и муниципальной собственности и не представленные гражданам и юридическим лицам, т.е. их целевое назначение не определено.

- **Перевод земельного участка из состава земель запаса в другую категорию земель в зависимости от целей дальнейшего использования этого земельного участка осуществляется только после формирования в установленном порядке земельного участка, в отношении которого принимается акт о переводе земельного участка из состава земель запаса в другую категорию земель.**



Распределение земель запаса по угодьям

№ п/п	Наименование угодий	Площадь (млн. га)	В процентах от категории
1	Сельскохозяйственные угодья	9,0	8,8
2	Лесные площади	6,7	6,6
3	Лесные насаждения, не входящие в лесной фонд	5,3	5,2
4	Земли под водой	10,2	10,0
5	Земли под дорогами	0,2	0,2
6	Земли под болотами	13,8	13,4
7	Нарушенные земли	0,1	0,1
8	Другие земли	57,0	55,7
	Итого	102,3	100,0