

Правовое обеспечение земельного участка, включая изменение категории этих земель;

Законодательные основы

- **Земельный кодекс РФ**
- ст.8 ЗК РФ "Отнесение земель к категориям, перевод их из одной категории в другую" устанавливает, что отнесение земель к категориям, перевод их из одной категории в другую осуществляются в отношении:
 - 1) земель, находящихся в федеральной собственности, — Правительством РФ;
 - 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.
- При этом в отношении земель населенных пунктов независимо от их форм собственности установлена специальная норма: перевод земель населенных пунктов в земли иных категорий и наоборот осуществляется путем установления или изменения границ населенных пунктов в порядке, установленном ЗК РФ и законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности.
- **Федеральный закон от 21 декабря 2004г. N 172-ФЗ "О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую"**

Законодательные основы

Федеральный закон от 21 декабря 2004г. N 172-ФЗ "О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую"

Закон устанавливает, что 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.

Заинтересованными лицами могут выступать юридические лица (предприятия, учреждения, организации), граждане, индивидуальные предприниматели, а также общины коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока и, кроме того, лица, относящиеся к коренным малочисленным народам Севера, Сибири и Дальнего Востока.

Существенным условием для подачи ходатайства о переводе земель или земельных участков из состава одной категории в другую является обладание землей на определенном праве:

- праве собственности: собственники земельных участков — лица, владеющие, пользующиеся и распоряжающиеся земельными участками на праве собственности (частной, государственной, муниципальной и иных форм собственности);
- праве постоянного (бессрочного) пользования: землепользователи — лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования или на праве безвозмездного срочного пользования;
- праве пожизненного наследуемого владения: землевладельцы — лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве пожизненного наследуемого владения;
- на иных правах — аренды и сервитута: арендаторы земельных участков — лица, владеющие и пользующиеся земельными участками по договору аренды, договору субаренды;
- обладатели сервитутов — лица, имеющие право ограниченного пользования чужими земельными участками (сервитут) (см. п.3 ст.5 ЗК РФ).

Законодательные основы

Федеральный закон от 21 декабря 2004г. N 172-ФЗ "О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую"

В законе приводится закрытый перечень данных, которые необходимо указывать в ходатайстве о переводе земельных участков из состава земель одной категории в другую. К ним относятся:

- 1) кадастровый номер земельного участка (сведения о кадастровом номере земельного участка должны содержаться в Едином государственном реестре земель, который представляет собой документ, предназначенный для проведения государственного кадастрового учета земельных участков, — ст.14 Федерального закона от 2 января 2000г. N 28-ФЗ (в ред. от 4 декабря 2006г.) "О государственном земельном кадастре");
- 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.

Законодательные основы

- **Федеральный закон от 21 декабря 2004г. N 172-ФЗ "О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую"**
 - К ходатайству о переводе земельных участков из состава земель одной категории в другую прилагаются:
- 1) выписка из государственного земельного кадастра относительно сведений о земельном участке, перевод которого из состава земель одной категории в другую предполагается осуществить;
- 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 прав на недвижимое имущество и сделок с ним о правах на земельный участок, перевод которого из состава земель одной категории в другую предполагается осуществить (см. Постановление Правительства РФ от 18 февраля 1998г. N 219 (в ред. от 22 ноября 2006г.) "Об утверждении Правил ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним");
- 4) заключение государственной экологической экспертизы в случае, если ее проведение предусмотрено федеральными законами (заключением государственной экологической экспертизы является документ, подготовленный экспертной комиссией государственной экологической экспертизы, содержащий обоснованные выводы о допустимости воздействия на окружающую природную среду хозяйственной и иной деятельности, которая подлежит государственной экологической экспертизе, и о возможности реализации объекта государственной экологической экспертизы, одобренный квалифицированным большинством списочного состава указанной экспертной комиссии и соответствующий заданию на проведение экологической экспертизы, выдаваемому федеральным органом исполнительной власти в области экологической экспертизы или органами государственной власти субъектов Российской Федерации, — ст.18 Федерального закона от 23 ноября 1995г. N 174-ФЗ (в ред. от 18 декабря 2006г.) "Об экологической экспертизе");
- 5) согласие правообладателя земельного участка на перевод земельного участка из состава земель одной категории в другую;
- 6) расчеты потерь сельскохозяйственного производства.

Законодательные основы

Федеральный закон от 21 декабря 2004г. N 172-ФЗ "О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую"

- Лица, заинтересованные в переводе земель или земельных участков в составе таких земель из одной категории в другую, направляют соответствующее ходатайство в исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, которые имеют полномочия рассматривать - ходатайства.
- Ходатайство представляет собой письменное заявление с соответствующей просьбой и, кроме того, служит основанием для начала процедуры перевода земель или земельных участков в составе таких земель из одной категории в другую.

Законодательные основы

- **Федеральный закон от 21 декабря 2004г. N 172-ФЗ "О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую"**
Случаи, когда в рассмотрении ходатайства может быть отказано.
- Первый случай — если с ходатайством обратилось ненадлежащее лицо. Под ненадлежащим лицом в данном случае следует понимать лицо, которое не является правообладателем на ту категорию земли или земельный участок в составе такой категории земли, о переводе в другую категорию которых оно обращается. Ненадлежащими могут быть также лица, которые не имеют надлежащих полномочий (установленных, например, доверенностью, форма, содержание и порядок выдачи которой определяются гражданским законодательством) представлять заинтересованное лицо в процессе обращения с ходатайством о переводе земель или земельных участков в составе таких земель из одной категории в другую в исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, уполномоченные на рассмотрение такого ходатайства.
- Второй случай — если к ходатайству приложены документы, состав, форма или содержание которых не соответствуют требованиям земельного законодательства.
- В законе установлен срок (30 дней), в течение которого заинтересованному лицу должен быть произведен возврат ходатайства о переводе земель или земельного участка в составе таких земель из одной категории в другую с указанием причин, послуживших основанием для отказа в принятии рассмотрения ходатайства. Дата отсчета срока начинается со дня поступления ходатайства исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления, которые уполномочены на рассмотрение этого ходатайства.

перевод земель сельскохозяйственного назначения в другую категорию

- допускается только 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;
 - 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 при наличии утвержденного в установленном порядке проекта рекультивации части сельскохозяйственных угодий, предоставляемой на период осуществления строительства указанных 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.
- При этом перевод земель сельскохозяйственных угодий или земельных участков в составе таких земель из земель сельскохозяйственного назначения, кадастровая стоимость которых на пятьдесят и более процентов превышает кадастровую стоимость среднерайонного уровня, и особо ценных продуктивных сельскохозяйственных угодий, в другую категорию не допускается. Перевод земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения в другую категорию осуществляется без ограничений, но имеет некоторые особенности:

перевод земель промышленности и иного специального назначения

- при переводе земель промышленности и иного специального назначения, которые нарушены, загрязнены или застроены зданиями, строениями, сооружениями, подлежащими сносу в другую категорию необходим утвержденный проект рекультивации земель;

перевод земель промышленности и иного специального назначения

- - при переводе земель промышленности и иного специального назначения, на которых осуществлялась связанная с нарушением почвенного слоя деятельность в другую категорию необходимо сначала произвести восстановление 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.

Перевод земель особо охраняемых территорий и объектов

- Перевод земель особо охраняемых территорий и объектов в другую категорию осуществляется только при наличии положительных заключений государственной экологической экспертизы и иных установленных федеральными законами экспертиз в соответствии с законодательством РФ 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 лесного фонда, занятых защитными лесами, или земельных участков в составе таких земель

- 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) установления или изменения черты поселения;
 - 3) размещения объектов государственного или муниципального значения при отсутствии других вариантов возможного размещения этих объектов.
- В иных случаях перевод земель лесного фонда и в другую категорию допускается только при наличии положительного заключения государственной экологической экспертизы и осуществляется в соответствии с лесоустроительной документацией в связи с:
 - 1) невозможностью их дальнейшего использования по целевому назначению;
 - 2) прекращением нужд лесного хозяйства;
 - 3) необходимостью обеспечения обороны страны и безопасности государства, нужд сельского хозяйства, энергетики, добычей полезных ископаемых, содержанием объектов культурного наследия народов РФ.

порядок перевода лесных земель в земли иных категорий

- а) ходатайство заявителя;
- 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 лесного фонда 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 лесного фонда на план (чертеж) наносятся их границы;
- г) решение территориального органа Федерального агентства лесного хозяйства об утверждении акта выбора;
- д) акт натурного технического обследования участка лесного фонда, содержание, а также порядок подготовки и утверждения которого устанавливаются Министерством природных ресурсов Российской Федерации (Порядок подготовки и утверждения этого акта утвержден Приказом Министерства природных ресурсов РФ от 24 ноября 2004 г. N 701);
- е) расчет размера потерь лесного хозяйства при переводе, составленный в установленном порядке;
- ж) схема (проект) размещаемого на участке 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;
- к) справка территориального органа федерального органа исполнительной власти в сфере недропользования об отсутствии на выбранном участке лесного фонда полезных ископаемых, а при их наличии - разрешение органа государственного горного надзора на освоение указанного участка;
- л) положительное заключение государственной экологической экспертизы по материалам, обосновывающим перевод;
- м) выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним о правах на участок лесного фонда, перевод которого предполагается осуществить;
- н) проект акта Правительства Российской Федерации о переводе;
- о) положительное заключение государственной экологической экспертизы по проекту акта Правительства Российской Федерации о переводе - в случае, если ее проведение предусмотрено федеральными законами;

- Территориальный орган Федерального агентства лесного хозяйства в месячный срок с даты обращения заявителя обеспечивает выбор участка 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 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 территориальным органом Федерального агентства лесного хозяйства, при этом 1 экземпляр акта выбора и плана (чертежа) остается в указанном территориальном органе, 1 экземпляр выдается заявителю и 1 экземпляр направляется в лесхоз Федерального агентства лесного хозяйства по месту нахождения соответствующего участка лесного фонда.
- Акт выбора и план (чертеж) являются основанием для подготовки документации, обосновывающей перевод в заявленных целях, и действуют в течение 3 лет.
- Заявитель сформировав всю необходимую документацию, вместе с ходатайством представляет ее в территориальный орган Федерального агентства лесного хозяйства по месту нахождения участка лесного фонда, перевод которого предполагается осуществить.
- В ходатайстве о переводе указываются:
 - а) границы, местоположение и площадь участка лесного фонда;
 - б) категории земель, из которой и в которую предполагается осуществить перевод;
 - в) цель и обоснование перевода земель лесного фонда в другую категорию земель.
- Территориальный орган Федерального агентства лесного хозяйства в 2-недельный срок с даты представления заявителем документации представляет ее в Федеральное агентство лесного хозяйства либо возвращает заявителю материалы с обоснованием причин возврата.
- Федеральное агентство лесного хозяйства в 2-недельный срок с даты получения представленной его территориальным органом документации осуществляет подготовку в установленном порядке проекта акта Правительства Российской Федерации о переводе и представляет в Министерство природных ресурсов Российской Федерации документацию о переводе либо возвращает заявителю материалы с обоснованием причин возврата.
- Федеральное агентство лесного хозяйства до представления проекта акта Правительства Российской Федерации в Министерство природных ресурсов Российской Федерации направляет его на государственную экологическую экспертизу и в 2-недельный срок с даты получения заключения государственной экологической экспертизы по проекту акта Правительства Российской Федерации о переводе представляет в Министерство природных ресурсов Российской Федерации документацию о переводе либо возвращает заявителю материалы с обоснованием причин возврата.
- Министерство природных ресурсов Российской Федерации вносит в 5-дневный срок в Правительство Российской Федерации проект акта Правительства Российской Федерации о переводе с приложением документации о переводе либо возвращает представленные материалы на доработку в Федеральное агентство лесного хозяйства

Перевод земель водного фонда

- Перевод земель водного фонда в другую категорию допускается в случаях:
 - 1) создания особо охраняемых природных территорий;
 - 2) установления или изменения населенных пунктов;
 - 3) размещения объектов государственного 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 земельного участка из состава земель запаса

- 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

Изменения вида угодий на землях сельскохозяйственного назначения

- Как следует из части 6 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ) градостроительные регламенты, среди прочего, не устанавливаются для сельскохозяйственных угодий.
- При этом решения об изменении одного вида разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на землях, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или **для которых градостроительные регламенты не устанавливаются**, на другой вид использования принимаются в соответствии с федеральными законами (часть 5 статьи 37 ГрК РФ). В настоящее время не принят специальный федеральный закон, устанавливающий порядок изменения вида разрешённого использования земельных участков на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются.
- До принятия указанного федерального закона, изменение вида разрешённого использования сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения представляется возможным с учётом следующих положений:
- 1) изменение вида разрешённого использования земель сельскохозяйственного назначения является полномочием субъекта РФ
- 2) изменение одного вида сельскохозяйственных угодий на другой вид сельскохозяйственных угодий представляется возможным без изменения категории земель (например, изменение сенокоса на пастбище).
- 3) изменение одного вида сельскохозяйственных угодий на другой вид разрешённого использования, не предусмотренный для сельскохозяйственных угодий, возможно только после перевода соответствующего земельного участка из одной категории в другую.
- Таким образом, орган местного самоуправления не вправе принимать решения об изменении видов разрешённого использования земельных участков, расположенных в составе сельскохозяйственных угодий, поскольку решение этого вопроса не входит в их полномочия, а является полномочием субъекта Российской Федерации.
-

Изменение вида разрешенного использования без перевода земельного участка в другую категорию

- В настоящее время по этому вопросу применяются правила Градостроительного кодекса Российской Федерации(статьи 37 × 39):
- изменение вида разрешенного использования земельного участка 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;
- заявление об изменении вида разрешенного использования направляется в орган местного самоуправления;
- проводятся публичные слушания с участием граждан, проживающих в пределах территориальной зоны, в границах которой расположен участок, и правообладателей смежных участков;
- участники слушаний вправе представить свои предложения и замечания и результаты слушаний подлежат опубликованию;
- на основании заключения и рекомендации комиссии по организации слушаний глава местной администрации принимает решение об изменении вида разрешенного использования земельного участка или об отказе в таком изменении.

Установление или изменения ограничений и обременений использования земли

- Установление наличия публичных и договорных ограничений и обременений использования земли и их соответствие задачам использования земельного участка
- Решение вопроса об изменении или прекращении действия ограничений и обременений использования земли
- Обоснование потребности по введению необходимых ограничений и обременений использования земли на прилегающих территориях
- Проведение мероприятий по установлению ограничений и обременений использования земли и их регистрации