

An aerial photograph of a rural landscape. A wide river flows through the center, surrounded by green fields and a small village with many houses. The background shows more fields and a forested area. The text is overlaid in the upper half of the image.

Перевод земель и земельных участков из одной категории в другую

Правовое регулирование осуществляется:

- Федеральным законом от 21 декабря 2004 г. N 172-ФЗ "О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую" (с изменениями и дополнениями)
- Земельным Кодексом РФ
- И иными федеральными законами и принимаемыми в соответствии с ними иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, законами и иными нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации.

Категории земельных участков (п. 1 ст. 7 Земельного кодекса Российской Федерации (ЗК РФ)

- Земли сельхозназначения
- Земли населенных пунктов
- Земли промышленности и иного специального назначения)
- Охраняемые земли, территории и объекты
- Земля лесного фонда
- Земля водного фонда
- Земля запаса

Лица, имеющие право запросить перевод:

Собственники, арендаторы и другие владельцы:

- юридические лица (организации и предприятия);**
- физические лица;**
- индивидуальные предприниматели**

Уполномоченными органами на рассмотрение ходатайства о переводе земель из одной категории в другую являются:

- Правительство Российской Федерации в отношении земель в федеральной собственности;**
- Органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации – в отношении всех земель в собственности субъектов Российской Федерации и земель сельскохозяйственного назначения в муниципальной и частной собственности;**
- Органы местного самоуправления – в отношении земель в муниципальной и частной собственности, за исключением земель сельскохозяйственного назначения.**

Состав и порядок подготовки документов для перевода земель или земельных участков из одной категории в другую

1. Ходатайство:

- 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.

2. Документы:

- выписка из государственного земельного кадастра относительно сведений о земельном участке, перевод которого из состава земель одной категории в другую предполагается осуществить;
- копии документов, удостоверяющих личность заявителя;
- выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним;
- заключение государственной экологической экспертизы в случае, если ее проведение предусмотрено федеральными законами;
- согласие правообладателя земельного участка на перевод земельного участка из состава земель одной категории в другую;
- расчеты потерь сельскохозяйственного производства и (или) потерь лесного хозяйства.

Куда обращаться с ходатайством

Темой перевода земель из одной категории в другую занимаются различные органы. Куда именно обращаться, зависит от собственника земли:

Если собственником выступает государство, то обращаться надо только в Правительство РФ.

Если собственником является субъект федерации, то обращаются в орган этого субъекта; тут же принимаются решения по землям сельхозназначения, находящимся в муниципальной и частной собственности.

Если участок находится в муниципальной или частной собственности и не относится к землям сельхозназначения, тогда надо обращаться в орган местного самоуправления.

Если заявитель просит присвоить участку категорию земель населенного пункта или, наоборот, хочет вывести участок из этой категории, то этот вопрос нужно согласовывать с муниципалитетом, потому что будут передвигаться границы города или поселка.

Порядок рассмотрения ходатайств о переводе земель или земельных участков в составе таких земель из одной категории в другую

1. Ходатайство направляется заинтересованным лицом в исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, уполномоченные на рассмотрение этого ходатайства.
2. В рассмотрении ходатайства может быть отказано в случае, если:
 - 1) с ходатайством обратилось ненадлежащее лицо;
 - 2) к ходатайству приложены документы, состав, форма или содержание которых не соответствует требованиям настоящего Федерального закона и других федеральных законов.
3. Ходатайство, не подлежащее рассмотрению по основаниям, установленным частью 2 настоящей статьи, подлежит возврату заинтересованному лицу в течение тридцати дней со дня его поступления с указанием причин, послуживших основанием для отказа в принятии ходатайства для рассмотрения.
4. 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

Сроки принятия решения (принятие акта о переводе земли (или отказ))

- 1) в течение трех месяцев со дня поступления ходатайства, если иное не установлено нормативными правовыми актами Российской Федерации, - Правительством Российской Федерации;**
- 2) в течение двух месяцев со дня поступления ходатайства - исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации или органом местного самоуправления.**

Перевод земель или земельных участков в составе таких земель 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 либо лесоустроительной документации.**

Перевод земельных участков из состава земель одной категории в другую в случае изъятия, в том числе путем выкупа, земельных участков для государственных или муниципальных нужд

- 1. В случае необходимости изменения целевого назначения земельного участка в связи с его изъятием, в том числе путем выкупа, для государственных или муниципальных нужд перевод этого земельного участка из состава земель одной категории в другую осуществляется после его изъятия, выкупа.**
- 2. Исполнительные органы государственной власти или органы местного самоуправления до предоставления заинтересованным гражданину или юридическому лицу изъятых, в том числе путем выкупа, земельного участка обязаны осуществить его перевод из состава земель определенной категории в категорию, обеспечивающую разрешенное использование этого земельного участка по целевому назначению.**

An aerial photograph of a rural landscape. A wide river flows through the center-right of the image. To the left of the river, there is a dense cluster of buildings, likely a village or farmstead. The surrounding area is dominated by green fields and patches of trees. The sky is clear and blue. The text is overlaid on the top left portion of the image, with a dark arrow pointing to the right.

Особенности перевода земель или земельных участков в составе таких земель из одной категории в другую

Земли сельхозназначения

Перевод земель сельскохозяйственного назначения в любую другую категорию в 2017 запрещен.

Исключение:

- 1) Консервация земли;
- 2) создание особо охраняемых природных территорий;
- 3) установление или изменение черты поселений;
- 4) строительство на землях, непригодных для осуществления сельскохозяйственного производства, промышленных объектов;
- 5) включение непригодных для осуществления сельскохозяйственного производства земель в состав земель лесного фонда, земель водного фонда или земель запаса;
- 6) строительство дорог, линий электропередачи, линий связи (в том числе линейно-кабельных сооружений), нефте-, газо- и иных трубопроводов, железнодорожных линий и других подобных сооружений (далее также - линейные объекты), если кадастровая стоимость сельскохозяйственных угодий на тридцать и более процентов меньше кадастровой стоимости среднерайонного уровня и линейные объекты размещены вдоль дорог и границ полей севооборотов;
- 7) выполнение международных обязательств Российской Федерации, обеспечением обороны страны и безопасности государства, добыча полезных ископаемых (за исключением общераспространенных полезных ископаемых), содержание объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, строительство объектов культурно-бытового, социального, образовательного назначения, дорог и других линейных объектов при отсутствии иных вариантов размещения этих объектов.

Земли населенных пунктов

Перевод земель или отдельных земельных участков в категорию земель населенных пунктов осуществляется только путем включения их в границы населенного пункта.

Ситуации, когда какие-либо земельные участки из состава земель населенных пунктов переводятся в земли других категорий, происходят крайне редко.

В составе земель населенных пунктов могут выделяться:

- *зоны сельскохозяйственного использования;*
- *производственные, военные зоны, зоны специального назначения;*
- *зоны особо охраняемых территорий;*
- *рекреационные зоны, занятые городскими лесами, скверами, парками, городскими садами, прудами, озерами, водохранилищами и другие зоны.*

При этом перевод земельных участков в другую категорию не осуществляется.

Земли промышленности и иного специального назначения

Перевод невозможен в другую категорию:

- территория загрязнена и застроена заброшенными и аварийными зданиями, постройками и свалками (есть возможность получить разрешение на перевод: утвердить проект рекультивации рассматриваемого участка земли),
- на земельном участке проводились работы, напрямую связанные с повреждением почвенного слоя (разрешение можно получить после полнейшего восстановления поверхности земельного участка, подтвержденным проектом рекультивации, но в этом случае это должны быть решением собственника, а не приказом представителей законодательной власти)

Земли лесного фонда

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.**

Земли водного фонда

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, в том числе связанных с созданием искусственных земельных участков в случаях, предусмотренных федеральными законами, при наличии положительного заключения государственной экологической экспертизы.

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) изменения русла рек и иных изменений местоположения водных объектов.

Охраняемые земли, территории и объекты

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) создания особо охраняемых территорий;
- 2) создания туристско-рекреационных особых экономических зон;
- 3) в иных установленных Земельным кодексом РФ и другими ФЗ случаях.

Земли 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.

An aerial photograph of a lush green landscape. A wide, blue river flows through the center, curving to the right. On the left bank, a small village with numerous houses and buildings is visible. The surrounding area is filled with vibrant green fields, some of which are divided into smaller plots. In the foreground, there are rolling green hills with a few scattered buildings and a dirt road. The overall scene is bright and sunny, with clear blue skies.

Спасибо за внимание!