

# **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-З 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
<b>Итого земель в Российской Федерации</b>		<b>1709,9</b>	<b>1712,5</b>	<b>2,6</b>	<b>0,15</b>

## 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
	<b>Итого</b>	<b>383,7,0</b>	<b>100,0</b>

# 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
	<b>Итого</b>	<b>20.3</b>	<b>100,0</b>

**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	Сельскохозяйствен ные 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
	<b>Итого</b>	<b>16,7</b>	<b>100,0</b>

**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 <b>2-х этапов:</b></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 <b>из одного технического этапа:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>○ Приведение земель в состояние, пригодное для строительства;</li><li>○ Создание на нарушенных землях объектов отдыха;</li><li>○ приведение нарушенных земель в состояние, пригодное для использования в природоохранных целях;</li><li>○ Биологическая и техническая консервация нарушенных земель, оказывающих отрицательное воздействие на окружающую среду, рекультивация которых экономически не эффективна;</li><li>○ Создание в понижениях техногенного рельефа рыбоводческих или иных водоемов</li></ul>

# 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
	<b>Итого</b>	<b>34,8</b>	<b>100,0</b>

## **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
	<b>Итого</b>	<b>1108,5</b>	<b>100,0</b>

## 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
	<b>Итого</b>	<b>72,2</b>	<b>100,0</b>

## 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
	<b>Итого</b>	<b>102,3</b>	<b>100,0</b>