**Перевод земли из категории земель сельскохозяйственного**

**назначения в иную категорию**

В силу ст. 1 Федерального закона от 21.12.2004 N 172-ФЗ "О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую" (далее - Закон о переводе земель) правовое регулирование отношений, возникающих в связи с переводом земель или земельных участков в составе таких земель из одной категории в другую, осуществляется ЗК РФ, Законом о переводе земель, иными федеральными законами и принимаемыми в соответствии с ними иными нормативными правовыми актами РФ, законами и иными нормативными правовыми актами субъектов РФ.

Статьей 8 ЗК РФ определено, что перевод земель из одной категории в другую осуществляется в отношении:

1) земель, находящихся в федеральной собственности, - Правительством РФ;

2) земель, находящихся в собственности субъектов РФ, и земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в муниципальной собственности, - исполнительными органами субъектов РФ;

3) земель, находящихся в муниципальной собственности, за исключением земель сельскохозяйственного назначения, - органами местного самоуправления;

4) земель, находящихся в частной собственности:

земель сельскохозяйственного назначения - исполнительными органами субъектов РФ;

земель иного целевого назначения - органами местного самоуправления.

Состав и порядок подготовки документов для перевода земель или земельных участков в составе таких земель из одной категории в другую определены Законом о переводе земель.

Вместе с тем ст. 7 Закона о переводе земель установлены особенности перевода земель сельскохозяйственных угодий или земельных участков в составе таких земель из земель сельскохозяйственного назначения в земли иных категорий. Перевод таких земель 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 (муниципальному округу, городскому округу), а также на других землях и с иными несельскохозяйственными нуждами при отсутствии иных вариантов размещения этих объектов, за исключением размещения на землях, указанных в ч. 2 ст. 7 Закона о переводе земель;

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 РФ, 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.

Следует учитывать, что перевод земель сельскохозяйственных угодий или земельных участков в составе таких земель из земель сельскохозяйственного назначения, кадастровая стоимость которых на 50% и более превышает средний уровень кадастровой стоимости по муниципальному району (муниципальному округу, городскому округу), и особо ценных продуктивных сельскохозяйственных угодий, указанных в п. 4 ст. 79 ЗК РФ, в другую категорию не допускается, за исключением случаев, установленных п. п. 3, 6, 7 и 8 ч. 1 ст. 7 Закона о переводе земель.

Правовой статус **особо ценных продуктивных сельскохозяйственных угодий** установлен п. 4 ст. 79 ЗК РФ, а их состав раскрывается в региональном законодательстве.

Так, согласно п. 4 Порядка формирования и ведения перечня особо ценных продуктивных сельскохозяйственных угодий, расположенных на территории Московской области, использование которых для других целей не допускается, утв. Постановлением Правительства МО от 17.10.2017 N 872/38, к особо ценным продуктивным сельскохозяйственным угодьям относятся:

- сельскохозяйственные угодья, кадастровая стоимость которых превышает средний уровень кадастровой стоимости по городскому округу более чем на 50%;

- сельскохозяйственные угодья опытно-производственных подразделений научных организаций и учебно-опытных подразделений профессиональных образовательных организаций и образовательных организаций высшего образования, государственных сортоиспытательных станций и государственных сортоиспытательных участков.

Статьей 2 Закона о переводе земель установлено, что для перевода земель или земельных участков в составе таких земель из одной категории в другую заинтересованным лицом подается соответствующее ходатайство в исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, уполномоченные на рассмотрение этого ходатайства. Содержание такого ходатайства устанавливается соответствующим органом государственной власти или органом местного самоуправления.

В ходатайстве необходимо указать:

1) кадастровый номер земельного участка;

2) категорию земель, в состав которых входит земельный участок, и категорию земель, перевод в состав которых предполагается осуществить;

3) обоснование перевода земельного участка из состава земель одной категории в другую;

4) права на земельный участок.

Перечень документов, необходимых для принятия решения о переводе земельных участков из состава земель одной категории в другую, установлен ч. 4 ст. 2 Закона о переводе земель.

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

1) в течение 3 месяцев со дня поступления ходатайства, если иное не установлено нормативными правовыми актами РФ, - Правительством РФ;

2) в течение 2 месяцев со дня поступления ходатайства - исполнительным органом государственной власти субъекта РФ или органом местного самоуправления (ч. 4 ст. 3 Закона о переводе земель).

Акт о переводе земель или земельных участков либо акт об отказе в переводе земель или земельных участков направляется заинтересованному лицу в течение 14 дней со дня принятия и может быть обжалован в суд (ч. 7, 8 ст. 3 Закона о переводе земель).

В отношении **перевода земель сельскохозяйственного назначения в земли промышленности**, которыми согласно п. 1 ст. 88 ЗК РФ являются земли, которые используются или предназначены для обеспечения деятельности организаций и (или) эксплуатации объектов промышленности и права на которые возникли у участников земельных отношений по основаниям, предусмотренным ЗК РФ, федеральными законами и законами субъектов РФ, п. 4 ч. 1 ст. 7 Закона о переводе земель связывает наличие таких условий, как непревышение среднего уровня кадастровой стоимости по муниципальному району (муниципальному округу, городскому округу) и отсутствие иных вариантов размещения промышленных объектов. Таким образом, даже превышение среднерайонной кадастровой стоимости земельного участка будет являться препятствием для его перевода в земли промышленности (например, п. 3.2 Положения о переводе земель или земельных участков из одной категории в другую на территории Орехово-Зуевского муниципального района Московской области, утв. Решением Совета депутатов Орехово-Зуевского муниципального района МО от 28.06.2007 N 60/6).

В Апелляционном определении Судебной коллегии по административным делам Верховного Суда РФ от 06.02.2020 N 4-АПА19-41 указано на отсутствие требований о необходимости проведения государственной экологической экспертизы при принятии решения о переводе земель сельскохозяйственного назначения в земли промышленности и иного специального назначения.

В качестве примера соответствующего акта можно привести Постановления Правительства МО от 16.10.2007 N 782/36 "О переводе земельного участка, расположенного вблизи д. Марьино Красногорского района, из одной категории в другую"; от 21.02.2006 N 107/6 "О предоставлении земельных участков, расположенных в Ногинском районе".

**Перевод земель сельскохозяйственных угодий или земельных участков в составе таких земель из земель сельскохозяйственного назначения** в другую категорию (например, **в земли населенных пунктов**) допускается в исключительных случаях, одним из которых согласно п. 3 ч. 1 ст. 7 Закона о переводе земель является установление или изменение черты населенных пунктов, порядок осуществления которых установлен ст. 84 ЗК РФ и гл. 3 ГрК РФ.

Согласно п. п. 2 - 4 ч. 1 ст. 18 ГрК РФ документами территориального планирования муниципальных образований являются в том числе генеральные планы поселений, городских округов, муниципальных округов. В силу ч. 6 и 7 ст. 23 ГрК РФ к генеральному плану прилагаются материалы по его обоснованию в текстовой форме и в виде карт; материалы по обоснованию генерального плана в текстовой форме содержат в том числе перечень земельных участков, которые включаются в границы населенных пунктов, входящих в состав поселения, муниципального округа, городского округа, или исключаются из их границ, с указанием категорий земель, к которым планируется отнести эти земельные участки, и целей их планируемого использования.

Принятие решения о внесении изменений в генеральные планы поселений, генеральные планы муниципальных округов, генеральные планы городских округов отнесено к компетенции органов местного самоуправления (ст. 24 ГрК РФ).

Реализация документов территориального планирования осуществляется, помимо прочего, принятием в порядке, установленном законодательством РФ, решений о резервировании земель, об изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд, о переводе земель или земельных участков из одной категории в другую (п. 2 ч. 1 ст. 26 ГрК РФ).

В силу п. п. 3, 8 ч. 1 ст. 32 Закона о регистрации недвижимости решения (акты) органов государственной власти и органов местного самоуправления об утверждении правил землепользования и застройки либо о внесении изменений в правила землепользования и застройки, если такими изменениями предусмотрено установление или изменение градостроительного регламента, установление или изменение границ территориальных зон, а также об установлении или изменении границ населенного пункта, являются основанием для внесения сведений в ЕГРН.

В указанном случае кадастровая стоимость переводимого земельного участка в силу ч. 2 ст. 7 Закона о переводе земель значения не имеет.

Соответствующие документы направляются в порядке, установленном Правилами предоставления документов, направляемых или предоставляемых в соответствии с частями 1, 3 - 10, 12 - 13.3, 15 - 15.4 статьи 32 Федерального закона "О государственной регистрации недвижимости" в федеральный орган исполнительной власти (его территориальные органы), уполномоченный Правительством Российской Федерации на осуществление государственного кадастрового учета, государственной регистрации прав, ведение Единого государственного реестра недвижимости, утв. Постановлением Правительства РФ от 31.12.2015 N 1532.

Перевод **земель сельскохозяйственного назначения в целях осуществления индивидуального жилищного строительства** осуществляется по основанию, предусмотренному п. 3 ч. 1 ст. 7 Закона о переводе земель, - в связи с установлением или изменением черты населенных пунктов, с установлением вида разрешенного использования земельного участка "для индивидуального жилищного строительства".

Подготовлено на основе материала

И.Э. Марьюшкина,

ведущего специалиста 2 разряда отдела законодательства

в сфере недвижимости Департамента недвижимости,