Справка

О ПЕРЕВОДЕ ЗЕМЕЛЬ ИЛИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

ИЗ ОДНОЙ КАТЕГОРИИ В ДРУГУЮ

Состав и порядок подготовки документов для перевода земель или земельных участков в составе таких земель из одной категории в другую регламентируется Федеральным законом от 21 декабря 2004 г. № 172-ФЗ (далее – закон № 172-ФЗ).

**Земли сельскохозяйственных угодий или земельных участков в составе таких земель из земель сельскохозяйственного назначения могут быть переведены в другую категорию или в состав земель населенных пунктов.**

*Перевод земель сельскохозяйственных угодий или земельных участков в составе таких земель из земель сельскохозяйственного назначения в другую категорию допускается в случаях, связанных с отнесением земель к землям* ***рекреационного назначения*** *или с установлением или изменением* ***черты населенных пунктов*** *(отдельная процедура, отличная от перевода ОСУЩЕСТВЛЯЕТ МСУ путем утверждения схемы территориального планирования).*

*Запрещен перевод земель сельскохозяйственных угодий или земельных участков в составе таких земель из земель сельскохозяйственного назначения, кадастровая стоимость которых на 50 и более процентов превышает средний уровень кадастровой стоимости по муниципальному району (городскому округу), и особо ценных продуктивных сельскохозяйственных угодий (включенных в перечень особо ценных земель).*

ПОРЯДОК И ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ:

**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 о переводе земель из одной категории в другую и состав прилагаемых к нему документов устанавливаются органами государственной власти субъектов Российской Федерации в отношении земель сельскохозяйственного назначения, за исключением земель, находящихся в собственности Российской Федерации.

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;

***Если планируется строительство капитальных сооружений,*** *готовится проект территориального планирования, который должен учитывать развитие бизнес-проекта (сельского туризма), а также планирование строительства объектов и их назначение, в том числе требования по инженерной инфраструктуре подключение к электрическим сетям и т.д.*

4) права на земельный участок.

**ДОКУМЕНТЫ**:

1) копии документов, удостоверяющих личность заявителя (для заявителей - физических лиц);

2) выписка из единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей (для заявителей - индивидуальных предпринимателей) или выписка из единого государственного реестра юридических лиц (для заявителей - 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, за исключением случая, если правообладателем земельного участка является лицо, с которым заключено соглашение об установлении сервитута в отношении такого земельного участка;

Ходатайство направляется заинтересованным лицом в исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, уполномоченные на рассмотрение этого ходатайства.

Акт о переводе земель или земельных участков либо акт об отказе в переводе земель или земельных участков направляется заинтересованному лицу в течение четырнадцати дней со дня принятия такого акта.

Внесение сведений в Единый государственный реестр недвижимости в связи с переводом земель или земельных участков в составе таких земель из одной категории в другую и уведомление правообладателей этих земельных участков о внесении таких сведений в Единый государственный реестр недвижимости осуществляются уполномоченным органом.

*В субъектах Российской Федерации регламентируется порядок и пакет документов для перевода земель из одной категории в другую, принцип практически везде один. Строительство капитальных сооружений, не относящихся к производственным помещениям или объектам по первичной переработке сырья на землях сельскохозяйственного назначения зпапрещен.*

*Справочно:*

**Земли сельхозназначения.**

В категорию земли сельскохозяйственного назначения входят земельные участки, расположенные вне поселений, хозяйственная функция которых состоит в том, чтобы производить сельскохозяйственную продукцию. Сельскохозяйственные земли включают в себя целый ряд земель, имеющих своё разрешенное использование.

В пределах земель сельскохозяйственного назначения могут быть следующие виды разрешенного использования:

Участки, занятые дорогами вместе с полосами отчуждения; земли, занятые лесной растительностью (лесополосы, выполняющие функцию защиты полей, лесные участки иного предназначения);

участки, занятые под хозяйственные строения; пашни; сенокосы;

пастбища; сады;

залежные земли.

**Подкатегории земель сельхозназначения.**

Как следует из названия, на этих землях должны проводиться сельскохозяйственные работы, а сами с/х земли должны находиться за пределами поселений.

Категориальное деление земель определяет цель и содержание использования. Для с/х земель выделяется две подкатегории:

сельскохозяйственные;

и не сельскохозяйственные угодья.

**Сельскохозяйственные угодья.**

К ним относят земельные участки, используемые только для целей земледелия или животноводства. В свою очередь, сельскохозяйственные угодья делятся на пашни, сенокосы, пастбища, залежи (временно не обрабатываемые земли), участки с многолетними древесными насаждениями. Причем такое деление не произвольное, все виды сельхозугодий имеют специальный правовой статус, который не может быть изменен в произвольном порядке. Особый статус имеют участки, подвергшиеся мелиорации. Это связано с тем, что для того, чтобы они приобрели необходимые ресурсные свойства, проводились затратные мероприятия по осушению, обводнения, восстановлению плодородия почвы, минимизации эрозии. Часто такие земли нуждаются в обеспечивающих бесперебойную мелиорацию работах.

**Не сельскохозяйственные угодья.**

Не сельскохозяйственные угодья заняты различными сооружениями вспомогательного характера. К ним могут относиться: дороги, коммуникации, защитные лесополосы, водоёмы, строения, обеспечивающие сельскохозяйственное производство. Этот не сельскохозяйственный статус находится под действием градостроительного регламента, в то время как на сельскохозяйственные угодья его нормативы не распространяются.

**На не сельскохозяйственных угодьях можно строить, п**ри условии, что органом местного самоуправления будут установлены Правила землепользования и застройки (ПЗЗ), в которых в обязательном порядке должно быть предусмотрено:

Процент застройки от общей площади земельного участка;

Этажность;

Отступы от границ земельного участка;

Максимальный и минимальный размер земельного участка.

**Отличия первого от второго.**

*Определить невозможно, нет документального подтверждения !!!*

Следует отметить разницу между землями сельскохозяйственного назначения и участками земель селитебных территорий, на которых разрешено ведение сельского хозяйства.

В первом случае земли являются категорией и имеют целевое назначение, во втором — находятся в черте населенного пункта и имеют специфическое разрешенное использование.

Сельскохозяйственные угодья неоднородны и имеют свои подразделения по принципу кадастровой стоимости:

1. Угодья с низким и средним уровнем стоимости.

*К ним обычно относятся земли длительных залежей, участки, обладающие низким плодородием, подвергшиеся эрозии, загрязнению и т.п;*

1. Угодья с кадастровой стоимостью значительно выше (50% и более), чем в среднем по данной территориальной единице;
2. Угодья, обладающие особой ценностью.

*Их кадастровая стоимость намного превышает средние величины. Обычно к ним относятся пашни, давно вовлеченные в сельскохозяйственный оборот и обладающие высоким плодородием.*