

Как перевести земельный участок из одной категории в другую?

Размер земельного налога на участок зависит от категории, к которой относится данная земля. В случае перевода земли или земельного участка из одной категории в другую изменяется их кадастровая стоимость, т.е. налоговая база по земельному налогу.

В настоящее время у многих собственников земельных участков возникает необходимость осуществить перевод земельных участков, например, из категории «Земли сельскохозяйственного назначения» в категорию «Земли населенных пунктов».

Остановимся на особенностях такой процедуры.

Итак, перевод земель или земельных участков из одной категории в другую осуществляется на основании Земельного кодекса Российской Федерации (ЗК РФ), Федерального закона от 21.12.2004 №172-ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую» (Закон о переводе земель), других федеральных и региональных законов и нормативно-правовых актов.

Все земли в России разделены на ряд категорий по своему целевому назначению (п. 1 ст. 7 ЗК РФ):

- земли сельскохозяйственного назначения;
- земли населенных пунктов;
- земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
- земли особо охраняемых территорий и объектов;
- земли лесного фонда;
- земли водного фонда;
- земли запаса.

В зависимости от категории земли или земельного участка их переводом из одной категории в другую занимаются различные органы власти (п. 1 ст. 8 ЗК РФ):

<i>Категория земли или земельного участка</i>	<i>Орган исполнительной власти</i>
Земли, находящиеся в федеральной собственности	Правительство Российской Федерации
Земли, находящиеся в собственности субъектов Российской Федерации, и земель сельскохозяйственного	Органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации

назначения, находящихся в муниципальной собственности	
Земли, находящиеся в муниципальной собственности, за исключением земель сельскохозяйственного назначения	Органы местного самоуправления
Земли, находящиеся в частной собственности, а именно:	
Земли сельскохозяйственного назначения	Органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации
Земли иного целевого назначения	Органы местного самоуправления

В случае возникновения необходимости перевести земельный участок из одной категории в другую, следует подать ходатайство в исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, который занимается рассмотрением данного вопроса.

По результатам рассмотрения ходатайства принимается акт о переводе земель или земельных участков в составе таких земель из одной категории в другую либо акт об отказе в переводе (ч. 4 ст. 3 Закона о переводе земель).

Копия данного акта должна быть направлена в орган кадастрового учета для внесения изменений в государственный кадастр недвижимости (ГКН) в течение 5 дней со дня его принятия. В отношении земельных участков, расположенных на территории Красноярского края, копия документа направляется в филиал ФГБУ ФКП «Росреестра» по Красноярскому краю (ст. 5 Закона о переводе земель).

Обратим внимание на особенности перевода земель сельскохозяйственного назначения.

Земли сельскохозяйственного назначения - это земли, находящиеся за границами населенного пункта и предоставленные для нужд сельского хозяйства. Граждане и некоммерческие организации могут использовать их для садоводства, животноводства, огородничества.

Чтобы использовать эти земли в других целях, необходимо перевести их в иную категорию. Отметим, что за ненадлежащее использование земельный участок может быть принудительно изъят у собственника через суд (ст. 284, 285 Гражданского кодекса Российской Федерации).

При принятии решения о переводе сельскохозяйственных угодий или земельных участков в составе земель сельскохозяйственного назначения в другую категорию, следует учесть, что процедура допускается только в ряде случаев:

- 1) консервация земель;

2) создание особо охраняемых природных территорий или отнесение земель к землям природоохранного, историко-культурного, рекреационного и иного особо ценного назначения;

3) установление или изменение черты населенных пунктов;

4) размещение 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 объектов;

5) включение непригодных для осуществления сельскохозяйственного производства земель в состав земель лесного или водного фонда, земель запаса;

6) строительство 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 линейных объектов;

7) выполнение международных обязательств РФ, обеспечение обороны страны и безопасности государства при отсутствии иных вариантов размещения соответствующих объектов;

8) добыча полезных ископаемых при наличии утвержденного проекта рекультивации земель;

9) размещение объектов социального, коммунально-бытового назначения, объектов здравоохранения, образования при отсутствии иных вариантов размещения этих объектов.

Возможен отказ в переводе земель сельскохозяйственного назначения, если их кадастровая стоимость превышает средний уровень кадастровой стоимости по муниципальному району (городскому округу) более чем на 30 процентов. Также, стоит отметить, что перевод в другую категорию особо ценных продуктивных сельскохозяйственных угодий не допускается.

Перечень особо ценных продуктивных сельскохозяйственных угодий на территории Красноярского края, использование которых для других целей запрещено, утвержден Постановлением Правительства Красноярского края от 07.10.2010 № 496-п.

Если в кадастре отсутствуют сведения о категории земель, то необходимо обратиться в орган местного самоуправления городского округа или муниципального района (ч.4 ст. 14 Закона о переводе).

В этом случае должно быть принято решение органа местного самоуправления городского округа или муниципального района об отнесении

земельного участка к землям определенной категории в зависимости от цели использования, для которой он ранее предоставлялся.

Отметим, что земельные участки, расположенные в границах населенных пунктов, относятся к землям населенных пунктов, а вне границ населенных пунктов - к категории земель в зависимости от документально подтвержденного фактического использования земельного участка (ч. 5 ст. 14 Закона о переводе земель).

Итак, для оформления отнесения участка к определенной категории, следует подать заявление в орган местного самоуправления, а также представить следующие документы:

1) выписка из ГКН со сведениями о земельном участке, перевод которого из состава земель одной категории в другую предполагается осуществить, или кадастровый паспорт такого земельного участка;

2) копии документов, удостоверяющих личность заявителя - физического лица, либо выписка из ЕГРИП или ЕГРЮЛ;

3) правоустанавливающие документы на земельный участок или документы, удостоверяющие права.

В заключении отметим, что перевод земель или земельных участков в составе таких земель из одной категории в другую считается состоявшимся с даты внесения изменений в ГКН.

Чтобы произвести соответствующие изменения, заинтересованному лицу необходимо подать заявление в филиал ФГБУ ФКП «Росреестра» по Красноярскому краю и представить копию документа, подтверждающего принадлежность земельного участка к определенной категории земель (ч. 3.1 ст. 20 и п. 8 ч. 1 ст. 22 Федерального закона от 24.07.2007 №221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости»). Отметим также, что предоставление копии данного документа не является обязательным для заявителя. Филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по Красноярскому краю может самостоятельно запросить этот документ в органе власти его подготовившем.