***Начальник отдела***

***учета земельных участков филиала***

***ФГБУ «ФКП Росреестра»***

***по Красноярскому краю***

***Л.А. Высотина***

**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 фона;
* 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):

|  |  |
| --- | --- |
| *Категория земли или земельного участка* | *Орган исполнительной власти* |
| Земли, находящиеся в федеральной собственности | Правительство Российской Федерации |
| Земли, находящиеся в собственности субъектов Российской Федерации, и земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в муниципальной собственности | Органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации |
| 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](consultantplus://offline/ref=223C56BBEC1BC7A7EF09A0807421CFA3BC59E87639160C3C8BCAD83C6D039ED6A92E6A5BF85B7D44M2d8E) 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.

[Переч](consultantplus://offline/ref=DBE73317E8CB530951540358FA835C6F37AF6791888E4DBD209A00889502D51B5074F73CB7964BE5E97029P2dCK)ень 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](consultantplus://offline/ref=B2F4085ACA8FDC6CDACC06181EB4E481D58199A623C72DD690D670CC23713745F29A06A3B12684w8q5J) 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.