

Объективно существующие потребности развития общества определяют необходимость изменять целевое назначение земель, переводить земельные участки из состава одной категории в другую, изымать земельные участки, в том числе и те, которые находятся в частной собственности, владении, пользовании или аренде, для использования их в государственных или муниципальных целях.

Как правило, такая необходимость возникает для *строительства* различных объектов и сооружений.

Отнесение земель к категориям рассматривают как одно из направлений государственной деятельности, в результате которой устанавливается категория земельных участков, определяющая правовой режим их использования. Соблюдение такого режима является одной из главных обязанностей землепользователей, а его несоблюдение может стать основанием для привлечения таких лиц к юридической ответственности и прекращения их прав на земельный участок<sup>1</sup>.

Осуществляя деятельность по отнесению земель к категориям, государство оказывает управляющее воздействие на земельные отношения. Как и иные функции государственно-го управления, отнесение земель к категориям является конкретным направлением государственного управления в области охраны и использования земель, поэтому есть все основания рассматривать ее специальной функцией управления в данной области.

Отнесение земель к категориям, перевод земель из одной категории в другую является функцией государственного управления по установлению принадлежности земельного участка к одной из семи категорий земель: к землям сельскохозяйственного назначения, к землям поселений, к землям промышленности и иного специального назначения, к землям особо охраняемых территорий и объектов, к землям лесного фонда, к землям водного фонда либо к землям запаса.

Данная функция не исчерпывается однократным отнесением земельного участка к той или иной категории земель, так как изменение социальных, экономических, природных условий может потребовать изменения установленной ранее категории земельного участка. Так, использование земельного участка сельскохозяйственного назначения в соответствии с установленным целевым назначением может оказаться невозможным в связи с его загрязнением химическими веществами. Использование земельного участка для нужд промышленности может оказаться нецелесообразным, если предприятие перестало осуществлять свою деятельность и необходимость в использовании участка для таких нужд отпала. В таких случаях осуществляется перевод земель из одной категории в другую.

Правовое регулирование отношений, возникающих в связи с переводом земель или земельных участков в составе таких земель из одной категории в другую, осуществляется Земельным кодексом РФ, Федеральным законом от 21.12.04 г. № 172-ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую», иными федеральными законами и принимаемыми в соответствии с ними иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, законами и иными нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации.

Статья 8 Земельного кодекса РФ определяет компетенцию органов государственной власти в данной области. Отнесение земель к категориям, перевод их из одной категории в другую осуществляются в отношении:

1. земель, находящихся в федеральной собственности, - Правительством Российской Федерации;
2. земель, находящихся в собственности субъектов Российской Федерации, и земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в муниципальной собственности, - органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации;
3. земель, находящихся в муниципальной собственности, за исключением земель сельскохозяйственного назначения, - органами местного самоуправления;
4. земель, находящихся в частной собственности:

- земель сельскохозяйственного назначения - органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации;
- земель иного целевого назначения - органами местного самоуправления.

Категория земель указывается в: актах федеральных органов исполнительной власти, актах органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации и актах органов местного самоуправления о предоставлении земельных участков; договорах, предметом которых являются земельные участки; документах Государственного земельного кадастра; документах о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним; иных документах в случаях, установленных федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации. Нарушение установленного законодательством РФ порядка перевода земель из одной категории в другую является основанием признания недействительными актов об отнесении земель к категориям, о переводе их из одной категории в другую.

Статья 2 Федерального закона «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую» устанавливает состав и порядок подготовки документов для перевода земель или земельных участков в составе таких земель из одной категории в другую

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:

1. органами государственной власти субъектов Российской Федерации в отношении земель сельскохозяйственного назначения или земель запаса, за исключением земель, находящихся в собственности Российской Федерации;
2. Правительством Российской Федерации в отношении иных земель.

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.

К ходатайству о переводе земельных участков из состава земель одной категории в другую прилагаются:

1. выписка из государственного земельного кадастра относительно сведений о земельном участке, перевод которого из состава земель одной категории в другую предполагается осуществить;
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 прав на недвижимое имущество и сделок с ним о правах 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;

6. расчеты потерь сельскохозяйственного производства и (или) потерь лесного хозяйства.

Исполнительные органы государственной власти или органы местного самоуправления ходатайствуют о переводе земельных участков из состава земель одной категории в другую без согласия правообладателей земельных участков в случаях перевода земельных участков из состава земель одной категории в другую для создания особо охраняемых природных территорий без изъятия земельных участков у их правообладателей либо в связи с установлением или изменением черты поселений.

Ходатайство направляется заинтересованным лицом в исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, уполномоченные на рассмотрение этого ходатайства. В рассмотрении ходатайства может быть отказано в случае, если: с ходатайством обратилось ненадлежащее лицо; к ходатайству приложены документы, состав, форма или содержание которых не соответствует требованиям законодательства РФ. Ходатайство, не подлежащее рассмотрению по вышеуказанным основаниям, подлежит возврату заинтересованному лицу в течение тридцати дней со дня его поступления с указанием причин, послуживших основанием для отказа в принятии ходатайства для рассмотрения.

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 (далее также - акт о переводе земель или земельных участков) либо акт об отказе в переводе земель или земельных участков в составе таких земель из одной категории в другую (далее также - акт об отказе в переводе земель или земельных участков) в следующие сроки:

1. в течение трех месяцев со дня поступления ходатайства, если иное не установлено нормативными правовыми актами Российской Федерации, Правительством Российской Федерации;

2. в течение двух месяцев со дня поступления ходатайства исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации или органом местного самоуправления.

Акт о переводе земель или земельных участков должен содержать следующие сведения: основания изменения категории земель; границы и описание местоположения земель, для земельных участков также их площадь и кадастровые номера; категория земель, перевод из которой осуществляется; категория земель, перевод в которую осуществляется. Данный акт не может быть принят на определенный срок.

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, причем данные акты могут быть обжалованы в суд.

Статья 4 Закона «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую» определяет основания отказа в переводе земель или земельных участков в составе таких земель из одной категории в другую. Указанный перевод 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 либо лесоустроительной документации. Перевод земель или земельных участков в составе таких земель из одной категории в другую считается состоявшимся с момента внесения изменений о таком переводе в запись Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним. В то же время переоформления правоустанавливающих документов на земельные участки, в отношении которых приняты акты о переводе земельных участков из состава земель одной категории в другую, не требуется.

В случае необходимости изменения целевого назначения земельного участка в связи с

его изъятием, в том числе путем выкупа, для государственных или муниципальных нужд перевод этого земельного участка из состава земель одной категории в другую осуществляется после его изъятия, выкупа. Исполнительные органы государственной власти или органы местного самоуправления до предоставления заинтересованному гражданину или юридическому лицу изъятых, в том числе путем выкупа, земельного участка обязаны осуществить его перевод из состава земель определенной категории в категорию, обеспечивающую разрешенное использование этого земельного участка по целевому назначению.

Глава 2 Закона «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую» выделяет особенности перевода земель или земельных участков в составе таких земель из одной категории в другую. Так, перевод земель сельскохозяйственных угодий или земельных участков в составе таких земель из земель сельскохозяйственного назначения в другую категорию допускается в исключительных случаях, связанных: с консервацией земель; с созданием особо охраняемых природных территорий; с установлением или изменением черты поселений; со строительством на землях, непригодных для осуществления сельскохозяйственного производства, промышленных объектов и с иными несельскохозяйственными нуждами; с включением непригодных для осуществления сельскохозяйственного производства земель в состав земель лесного фонда, земель водного фонда или земель запаса; со строительством дорог, линий электропередачи, линий связи (в том числе линейно-кабельных сооружений), нефте-, газо- и иных трубопроводов, железнодорожных линий и других подобных сооружений (далее также - линейные объекты), если кадастровая стоимость сельскохозяйственных угодий на тридцать и более процентов меньше кадастровой стоимости среднерайонного уровня и линейные объекты размещены вдоль дорог и границ полей севооборотов; с выполнением международных обязательств Российской Федерации, обеспечением обороны страны и безопасности государства, добычей полезных ископаемых (за исключением общераспространенных полезных ископаемых), содержанием объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, со строительством объектов культурно-бытового, социального, образовательного назначения, дорог и других линейных объектов при отсутствии иных вариантов размещения этих объектов.

Перевод земель сельскохозяйственных угодий или земельных участков в составе таких земель из земель сельскохозяйственного назначения, кадастровая стоимость которых на тридцать и более процентов превышает кадастровую стоимость среднерайонного уровня, и особо ценных продуктивных сельскохозяйственных угодий, указанных в пункте 4 статьи 79 Земельного кодекса РФ, в другую категорию не допускается.