

О переводе земель из одной категории в другую

На сегодняшний день имеется тенденция использования земель сельскохозяйственного назначения не по целевому назначению. Кроме того выявлены факты перевода земель сельскохозяйственного назначения в другую категорию или изменение разрешенного использования, органами местного самоуправления.

Согласно пункту 1 статьи 7 Земельного кодекса РФ по целевому назначению земли Российской Федерации разделены на категории.

Согласно пункту 2 вышеуказанной статьи, земли используются в соответствии с установленным для них целевым назначением. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий, общие принципы и порядок проведения которого устанавливаются федеральными законами и требованиями специальных федеральных законов.

В соответствии с Приказом Министерства экономического развития РФ от 1 сентября 2014 года № 540 "Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков", видами разрешенного использования земель сельскохозяйственного назначения являются: растениеводство, выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур, овощеводство, выращивание тонирующих, лекарственных, цветочных культур, выращивание льна и конопли, садоводство, скотоводство, животноводство, звероводство, птицеводство, свиноводство, пчеловодство, рыбоводство, научное обеспечение сельского хозяйства, хранение и переработка сельскохозяйственной продукции, ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках, питомники.

Согласно положению пункта 1 статьи 8 Земельного кодекса РФ отнесение земель к соответствующим категориям и их перевод из одной категории в другую осуществляется в отношении:

- земель, находящихся в федеральной собственности – Правительством РФ;
- земель, находящихся в собственности субъектов РФ, и земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в муниципальной собственности органами исполнительной власти субъектов РФ;
- земель, находящихся в муниципальной собственности, за исключением земель сельскохозяйственного назначения, - органами местного самоуправления;
- земель, находящихся в частной собственности;
- земель сельскохозяйственного назначения – органами исполнительной власти субъектов РФ;
- земель иного целевого назначения – органами местного самоуправления.

Особенности перевода земель из одной категории в другую регулируются главой II Федерального Закона № 172-ФЗ от 21.12.2004 «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую», в

которой подробно описаны особенности, свойственные каждой отдельной категории земель.

Перевод земель сельскохозяйственного назначения в другую категорию допускается только 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 (городскому округу), а также на других землях и с иными несельскохозяйственными нуждами при отсутствии иных вариантов размещения этих объектов;
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 при наличии утвержденного в установленном порядке проекта рекультивации части сельскохозяйственных угодий, предоставляемой на период осуществления строительства указанных объектов;
7. с выполнением международных обязательств Российской Федерации, 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.

При этом перевод земель сельскохозяйственных угодий или земельных участков в составе таких земель из земель сельскохозяйственного назначения, кадастровая стоимость которых на пятьдесят и более процентов превышает кадастровую стоимость средне-районного уровня, и особо ценных продуктивных сельскохозяйственных угодий, в другую категорию не допускается.

Источник: прокуратура Никольского района