
**Государственное бюджетное учреждение Пермского края
«Центр компетенций в сфере сельскохозяйственной кооперации и
поддержки фермеров»**

**ЗЕМЛИ СЕЛЬСКОГО ХОЗЯЙСТВЕННОГО
НАЗНАЧЕНИЯ**
(МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ)

г. Пермь, 2021

СОДЕРЖАНИЕ:

1. Область применения.
2. Виды земель сельхозназначения
3. Перевод земель или земельных участков в иную категорию
4. Особенности перевода сельскохозяйственных земель в другую категорию

1. ОБЛАСТЬ ПРИМЕНЕНИЯ

Имеющийся в собственности надел земли далеко не всегда можно использовать для любой деятельности. Многие угодья имеют целевое, конкретное назначение. Попробуем разобраться, на что следует обращать внимание в момент приобретения земельного участка, каким образом его можно использовать.

Для эффективного контроля над особенностями использования земельных участков, все они в обязательном порядке должны быть разделены на установленные законом категории соответственно их целевому назначению.

Возможность использования земель находится в зависимости от того, какая именно категория была им присвоена. Кроме основной категории, земельному участку присваивается также определенный вид использования, который необходимо соблюдать.

Одним из видов земельных участков являются земли сельхозназначения, в состав которых входят лучшие в стране плодородные почвы.

Сельское хозяйство – это основа существования любого государства и общества. Поэтому государство выделило в отдельную категорию земли, пригодные для его ведения, и внимательно следит за правильностью использования таких участков. Право владения ими регулируют многочисленные нормативные акты.

2. ВИДЫ ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬХОЗНАЗНАЧЕНИЯ

Наименование вида разрешенного использования земельного участка*	Описание вида разрешенного использования земельного участка**	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка***
1	2	3
Сельскохозяйственное использование	Ведение сельского хозяйства. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 1.1 - 1.20, в том числе размещение зданий и сооружений, используемых для хранения и переработки сельскохозяйственной продукции	1.0
Растениеводство	Осуществление хозяйственной	1.1

	<p>деятельности, связанной с выращиванием сельскохозяйственных культур.</p> <p>Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 1.2-1.6</p>	
Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур	Осуществление хозяйственной деятельности на сельскохозяйственных угодьях, связанной с производством зерновых, бобовых, кормовых, технических, масличных, эфиромасличных, и иных сельскохозяйственных культур	1.2
Овощеводство	Осуществление хозяйственной деятельности на сельскохозяйственных угодьях, связанной с производством картофеля, листовых, плодовых, луковичных и бахчевых сельскохозяйственных культур, в том числе с использованием теплиц	1.3
Выращивание тонирующих, лекарственных, цветочных культур	Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с производством чая, лекарственных и цветочных культур	1.4
Садоводство	Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с выращиванием многолетних плодовых и ягодных культур, винограда, и иных многолетних культур	1.5
Выращивание льна и конопли	Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с выращиванием льна, конопли	1.6
Животноводство	Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с производством продукции животноводства, в том числе сенокошение, выпас сельскохозяйственных животных, разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала), размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения	1.7

	<p>сельскохозяйственных животных, производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции.</p> <p>Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 1.8-1.11, 1.15, 1.19, 1.20</p>	
Скотоводство	<p>Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с разведением сельскохозяйственных животных (крупного рогатого скота, овец, коз, лошадей, верблюдов, оленей); сенокошение, выпас сельскохозяйственных животных, производство кормов, размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения сельскохозяйственных животных; разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала)</p>	1.8
Звероводство	<p>Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением в неволе ценных пушных зверей; размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения животных, производства, хранения и первичной переработки продукции; разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала)</p>	1.9
Птицеводство	<p>Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением домашних пород птиц, в том числе водоплавающих;</p> <p>размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения животных, производства, хранения и первичной переработки продукции птицеводства;</p>	1.10

	разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала)	
Свиноводство	Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением свиней; размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения животных, производства, хранения и первичной переработки продукции; разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала)	1.11
Пчеловодство	Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, по разведению, содержанию и использованию пчел и иных полезных насекомых; размещение ульев, иных объектов и оборудования, необходимого для пчеловодства и разведения иных полезных насекомых; размещение сооружений используемых для хранения и первичной переработки продукции пчеловодства	1.12
Рыбоводство	Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением и (или) содержанием, выращиванием объектов рыбоводства (аквакультуры); размещение зданий, сооружений, оборудования, необходимых для осуществления рыбоводства (аквакультуры)	1.13
Научное обеспечение сельского хозяйства	Осуществление научной и селекционной работы, ведения сельского хозяйства для получения ценных с научной точки зрения образцов растительного и животного мира; размещение коллекций генетических ресурсов растений	1.14
Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции	Размещение зданий, сооружений, используемых для производства, хранения, первичной и глубокой переработки сельскохозяйственной	1.15

	продукции	
Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках	Производство сельскохозяйственной продукции без права возведения объектов капитального строительства	1.16
Питомники	Выращивание и реализация подраста деревьев и кустарников, используемых в сельском хозяйстве, а также иных сельскохозяйственных культур для получения рассады и семян; размещение сооружений, необходимых для указанных видов сельскохозяйственного производства	1.17
Обеспечение сельскохозяйственного производства	Размещение машинно-транспортных и ремонтных станций, ангаров и гаражей для сельскохозяйственной техники, амбаров, водонапорных башен, трансформаторных станций и иного технического оборудования, используемого для ведения сельского хозяйства	1.18
Сенокошение	Кошение трав, сбор и заготовка сена	1.19
Выпас сельскохозяйственных животных	Выпас сельскохозяйственных животных	1.20

3. ПЕРЕВОД ЗЕМЕЛЬ ИЛИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В ИНУЮ КАТЕГОРИЮ

- **Статья 1.** Правовое регулирование отношений, возникающих в связи с переводом земель или земельных участков в составе таких 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 Российской Федерации, настоящим Федеральным законом, 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 2.** 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:

- органами государственной власти субъектов Российской Федерации в отношении земель сельскохозяйственного назначения, за исключением земель, находящихся в собственности Российской Федерации; (в ред. Федерального закона от 21.07.2005 N 111-ФЗ)

- Правительством Российской Федерации в отношении иных земель.

- В ходатайстве о переводе земельных участков из состава земель одной категории в другую указываются:

- кадастровый номер земельного участка;

- категория земель, в состав которых входит земельный участок, и категория земель, перевод в состав которых предполагается осуществить;

- обоснование перевода земельного участка из состава земель одной категории в другую;

- права на земельный участок.

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

- выписка из государственного земельного кадастра относительно сведений о земельном участке, перевод которого из состава земель одной категории в другую предполагается осуществить;

- копии документов, удостоверяющих личность заявителя - физического лица, либо выписка из единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей или выписка из единого государственного реестра юридических лиц;

- 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;

- заключение государственной экологической экспертизы в случае, если ее проведение предусмотрено федеральными законами;

- согласие правообладателя земельного участка на перевод земельного участка из состава земель одной категории в другую;

- 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.

- **Статья 3.** Порядок рассмотрения ходатайств о переводе земель или земельных участков в составе таких земель из одной категории в другую

- 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 соответствуют требованиям земельного законодательства.

- (в ред. Федерального закона от 21.07.2005 N 111-ФЗ)

- Ходатайство, не подлежащее рассмотрению по основаниям, установленным частью 2 настоящей статьи, 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:

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

- 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.

- Акт о переводе земель или земельных участков 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.

- Акт о переводе земель или земельных участков либо акт об отказе в переводе земель или земельных участков может быть обжалован в суд.

- **Статья 4.** Основания отказа в переводе земель или земельных участков в составе таких земель из одной категории в другую

○ Перевод земель или земельных участков в составе таких земель из одной категории в другую не допускается в случае:

○ 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;

○ наличия отрицательного заключения государственной экологической экспертизы в случае, если ее проведение предусмотрено федеральными законами;

○ установления несоответствия испрашиваемого целевого назначения земель или земельных участков утвержденным документам территориального планирования и документации по планировке территории, землеустроительной либо лесоустроительной документации.

• **Статья 5.** Внесение изменений в документы государственного земельного кадастра и в записи Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним в связи с переводом земель или земельных участков в составе таких земель из одной категории в другую

○ Исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, принявшие акт о переводе земель или земельных участков, направляют копию такого акта в течение десяти дней со дня его принятия в орган, осуществляющий деятельность по ведению государственного земельного кадастра, для внесения в течение семи дней изменений в документы государственного земельного кадастра.

○ О внесенных изменениях орган, осуществляющий деятельность по ведению государственного земельного кадастра, уведомляет заинтересованных правообладателей земельных участков с указанием акта о переводе земель или земельных участков, а также органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, для внесения в течение семи дней изменений в связи с переводом земель или земельных участков в составе таких земель из одной категории в другую в записи Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

○ Перевод земель или земельных участков в составе таких земель из одной категории в другую считается состоявшимся с момента внесения изменений о таком переводе в записи Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

○ Переоформление правоустанавливающих документов на земельные участки, в отношении которых приняты акты о переводе земельных участков из состава земель одной категории в другую, не требуется.

• **Статья 6.** Перевод земельных участков из состава земель одной категории в другую в случае изъятия, в том числе путем выкупа, земельных участков для государственных или муниципальных нужд

○ 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 заинтересованным 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.

4. ОСОБЕННОСТИ ПЕРЕВОДА СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫХ ЗЕМЕЛЬ В ДРУГУЮ КАТЕГОРИЮ

Одним из самых ценных ресурсов Российской Федерации являются земли, которые в соответствии с Земельным кодексом делятся на определенные категории и могут иметь определенный разрешенный вид использования. Так, выделяют земли поселений и запаса, лесного и водного фонда, земли промышленности и особо охраняемых объектов, а также территории, используемые для обороны, космической отрасли и других особых целей.

Отдельную категорию составляют земли сельхозназначения, которые располагаются вне границ населенных пунктов и предназначены для нужд сельского хозяйства и иных целей, связанных с сельскохозяйственной деятельностью. У данных территорий есть определенный правовой режим, за нарушение которого предполагается наказание, например, сельскохозяйственные участки нельзя применять для строительства промышленных и жилых объектов.

Закономерным образом возникает вопрос, что делать, если есть необходимость в использовании земли не по целевому назначению? Для этого существует полностью законный способ, а именно – перевод земель сельхозназначения в земли промышленности, поселений и т.д. Правила перевода из одной категории в другую, также как и перечень необходимых документов, определяются в Федеральном законе 172-ФЗ, принятом в 2004 году. Несмотря на кажущуюся сложность, осуществить перевод земель из сельхозназначения в земли поселений или промышленности вполне реально, тем более, если заручиться поддержкой опытных юристов. Естественно, не лишним будет заблаговременно разобраться в некоторых нюансах процесса, в том числе, узнать, какие документы нужны для перевода земель из сельхозназначения в промышленную категорию в 2015 году. В законы регулярно вносят изменения, и их обязательно нужно принимать в расчет, если вы хотите получить положительное решение и перевести земельный участок в другую категорию.

Правовые аспекты перевода земель сельхозназначения в другие категории

Огромный интерес к процедуре перевода земель сельхозназначения в другие категории обуславливает постоянное усовершенствование российской законодательной базы по данному вопросу. Основными нормативно-правовыми документами на сегодняшний день являются:

* Земельный кодекс, в котором разъясняется сущность понятия «земли сельскохозяйственного назначения», а также перечень лиц, которые имеют право быть собственниками подобных участков. К ним относятся частные лица и организации, субъекты РФ, муниципальные образования и государство;

* федеральный закон 172-ФЗ, определяющий порядок перевода земель сельхозназначения в другую категорию и особенности процедуры.

Основанием для перевода земли из сельхозназначения в земли населенных пунктов или промназначения может быть:

- * внесение изменений в границы поселений;
- * консервация территории;
- * строительство линий связи, автомобильных трас, железнодорожных путей и т.д.;
- * создание объектов, находящихся под особой охраной;
- * обеспечение обороноспособности страны;
- * организация добычи полезных ископаемых;
- * возведение промышленных объектов;
- * признание земельной территории непригодной для сельскохозяйственных нужд и включение ее в состав земель запаса, лесного либо водного фонда государства;
- * сооружение коммунально-бытовых построек при отсутствии иных вариантов их размещения.

Стоит отметить, что перевод земель сельхозназначения в земли поселений или промышленности допускается не всегда. В частности, получить разрешение не получится, если кадастровая стоимость участка будет на 50 или более процентов выше, чем средний показатель по району или округу. Также проблемы могут возникнуть, если речь идет о территории, которая признана особенно ценной с точки зрения сельскохозяйственной деятельности.

Какие документы потребуются для перевода сельскохозяйственных земель?

Во всех случаях, за исключением тех, когда перевести нужно земли, находящиеся в собственности государства (этот вопрос находится в ведении Правительства РФ), заинтересованному лицу предстоит обратиться в орган исполнительной власти или местного самоуправления. Вне зависимости от того, требуется ли произвести перевод земли сельхозназначения в земли населенных пунктов или промышленности, необходимо составить и

подать ходатайство. Что в нем указывают? Прежде всего, номер земельного участка, зафиксированный в кадастре, причина, по которой требуется перевод, наличие права на распоряжение землей, а также название текущей категории земель и той, в которую вам требуется ее перевести.

В дополнительный пакет документов входят:

- * оформленное в соответствии с законом согласие правообладателя на выполнение перевода земли сельхозназначения в другую категорию;
- * справка из кадастра о присвоении земельному участку определенного номера, где также указаны его конкретные параметры;

* выписка из Росреестра недвижимости о заключенных сделках и наличии у того или иного лица прав собственности на территорию, которую планируется перевести из состава одной категории в другую;

* копии бумаг, подтверждающие личность физического или юридического лица, подающего ходатайство.

В некоторых случаях также потребуется получение официального заключения о проведении экологической экспертизы, в частности, если нужно постановление о переводе земель сельхозназначения в категорию особо охраняемых объектов. Данная проверка производится за счет заинтересованного лица, соответственно стоимость перевода земли в промышленную категорию или земли поселений будет значительно меньше, чем перевод в территорию с особым природоохранным значением.

Как понятно из списка необходимых документов, до того, как подавать ходатайство, нужно позаботиться о постановке на кадастровый учет и регистрации в ЕГРП. Это потребует определенных затрат времени и денежных средств, причем расходы напрямую будут зависеть от площади земельного участка. Как с финансовой, так и с организационной точки зрения, гораздо разумнее начинать заниматься переводом земель сельхозназначения под строительство после заключения сделки о покупке недвижимости с установленной категорией. Свести хлопоты по изменению целевого назначения позволит обращение в специализированную юридическую компанию, сотрудники которой возьмут на себя обязанности по сбору и оформлению документов.