|  |  |
| --- | --- |
|  | Осн_вар_лого_ ЦКАПК__RGB |

Министерство сельского хозяйства Новгородской области

ОГАУ «Центр консалтинга и инноваций АПК»

Центр компетенций в сфере сельскохозяйственной кооперации и поддержки фермеров

**ПАМЯТКА
о переводе земель сельскохозяйственного назначения
в земли иных категорий**

Великий Новгород

2022

Перевод земель сельскохозяйственного назначения в земли иных категорий осуществляется в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации от 21 декабря 2004 года № 172-ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категорию в другую» с обязательным соблюдением норм Земельного кодекса Российской Федерации, Водного кодекса Российской Федерации, Градостроительного кодекса Российской Федерации, Федерального закона Российской Федерации от 18 июня 2001 года № 78-ФЗ «О землеустройстве», Федерального закона Российской Федерации от 25 октября 2001 года № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», Федерального закона Российской Федерации от 24 июля 2007 года № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности», Федерального закона Российской Федерации
от 8 ноября 2007 года № 257-ФЗ «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

**Правом подать ходатайство о переводе земель сельскохозяйственного назначения в земли иных категорий обладают собственники, арендаторы земельных участков, а также иные лица, владеющие земельным участком на законном основании:**

 - юридические лица;

 - физические лица;

 - индивидуальные предприниматели.

**Случаи перевода земель сельскохозяйственного назначения**

Перевод земель сельскохозяйственного назначения в другую категорию допускается только в исключительных случаях, связанных:

- с консервацией земель;

- с созданием особо охраняемых природных территорий или с отнесением земель к землям природоохранного, историко-культурного, рекреационного и иного особо ценного назначения;

- с установлением или изменением черты населенных пунктов;

- 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, за исключением размещения на землях, указанных в [части 2](https://internet.garant.ru/#/document/12138154/entry/702) статьи 7 Федерального закона Российской Федерации от 21 декабря 2004 года № 172-ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую»;

- 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), нефтепроводов, газопроводов и иных трубопроводов, железнодорожных линий и других подобных сооружений (далее - линейные объекты) при наличии утвержденного в установленном порядке проекта рекультивации части
сельскохозяйственных угодий, предоставляемой на период осуществления строительства линейных объектов;

- с выполнением международных обязательств Российской Федерации, обеспечением обороны страны и безопасности государства при отсутствии иных вариантов размещения соответствующих объектов;

- с добычей полезных ископаемых при наличии утвержденного проекта рекультивации земель;

- с размещением объектов социального, коммунально-бытового назначения, объектов здравоохранения, образования при отсутствии иных вариантов размещения этих объектов.

При этом перевод сельскохозяйственных угодий или земельных  участков в составе таких земель из земель сельскохозяйственного назначения, кадастровая стоимость которых на пятьдесят и более процентов превышает средний уровень кадастровой стоимости по муниципальному району (городскому округу), и особо ценных продуктивных сельскохозяйственных угодий, указанных в [пункте 4
статьи 79](https://internet.garant.ru/#/document/12124624/entry/794) Земельного кодекса Российской Федерации, в иную категорию не допускается, за исключением случаев, установленных [пунктами 3](https://internet.garant.ru/#/document/12138154/entry/7013), [6](https://internet.garant.ru/#/document/12138154/entry/7016), [7](https://internet.garant.ru/#/document/12138154/entry/7017) и [8 части 1](https://internet.garant.ru/#/document/12138154/entry/7018) статьи 7 Федерального закона Российской Федерации от 21 декабря 2004 года № 172-ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую».

 Для перевода земель сельскохозяйственного назначения в земли иных категорий заинтересованным лицом подается ходатайство о переводе сельскохозяйственных угодий из состава земель сельскохозяйственного назначения в другую категорию (далее также - ходатайство) в исполнительный орган государственной власти субъекта Российской Федерации (**министерство строительства, архитектуры и имущественных отношений Новгородской области**) или орган местного самоуправления, уполномоченные на рассмотрение данного ходатайства.

**В ходатайстве указывается:**

- кадастровый номер земельного участка (участок должен быть сформирован и поставлен на кадастровый учет);

- 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 необходимо приложить, следующие документы:**

- опия документа, удостоверяющего личность заявителя - физического лица; выписка из единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей или выписка из единого государственного реестра юридических лиц - для индивидуальных предпринимателей, юридических лиц;

- документ, подтверждающий соответствующие полномочия представителя заявителя (в случае, если с ходатайством обращается представитель заявителя);

- выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах на земельный участок, перевод которого предполагается осуществить.

- заключение государственной экологической экспертизы в случае, если ее проведение предусмотрено [законодательством](https://internet.garant.ru/#/document/10108595/entry/14);

- согласие правообладателя земельного участка на перевод земельного участка из земель сельскохозяйственных угодий (сельскохозяйственного назначения) в другую категорию;

- выписка из Единого государственного реестра недвижимости о кадастровой стоимости земельного участка (в случае перевода земельного участка на основании [пункта 4 части 1 статьи 7](https://internet.garant.ru/#/document/12138154/entry/7014) Федерального закона от 21 декабря 2004 г. N 172-ФЗ "О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую");

- копия акта о среднем уровне кадастровой стоимости земель данной категории в муниципальном районе (городском округе), на территории которого расположен земельный участок (в случае перевода земельного участка на основании [пункта 4 части 1 статьи 7](https://internet.garant.ru/#/document/12138154/entry/7014) Федерального закона от 21 декабря 2004 г. N 172-ФЗ "О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую");

- акт выбора земельного участка с приложением Схемы расположения земельного участка, утвержденных в установленном порядке (в случае перевода земельного участка на основании [пунктов 2](https://internet.garant.ru/#/document/12138154/entry/7012), [4](https://internet.garant.ru/#/document/12138154/entry/7014), [6](https://internet.garant.ru/#/document/12138154/entry/7016), [9 части 1 статьи 7](https://internet.garant.ru/#/document/12138154/entry/7019) Федерального закона от 21 декабря 2004 г. N 172-ФЗ "О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую";

- утвержденный в установленном порядке проект рекультивации земель в связи с добычей полезных ископаемых (в случае перевода земельного участка на основании [пункта 8 части 1 статьи 7](https://internet.garant.ru/#/document/12138154/entry/7018) Федерального закона от 21 декабря 2004 г. N 172-ФЗ "О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую");

- утвержденный в установленном порядке проект рекультивации части сельскохозяйственных угодий, предоставляемой на период осуществления строительства линейных объектов (в случае перевода земельного участка на основании [пункта 6 части 1 статьи 7](https://internet.garant.ru/#/document/12138154/entry/7016) Федерального закона от 21 декабря 2004 г. N 172-ФЗ "О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую");

- заключение или документ, подтверждающий отсутствие иных вариантов размещения соответствующих объектов (в случае перевода земельного участка на основании [пунктов 4](https://internet.garant.ru/#/document/12138154/entry/7014), [7](https://internet.garant.ru/#/document/12138154/entry/7017), [9 части 1 статьи 7](https://internet.garant.ru/#/document/12138154/entry/7019)Федерального закона от 21 декабря 2004 г. N 172-ФЗ "О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую");

- документ, подтверждающий установление или изменение границ населенных пунктов в соответствии со [статьей 84](https://internet.garant.ru/#/document/12124624/entry/84) Земельного кодекса Российской Федерации (в случае перевода земельного участка на основании [пункта 3 части 1 статьи 7](https://internet.garant.ru/#/document/12138154/entry/7013) Федерального закона от 21 декабря 2004 г. N 172-ФЗ "О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую");

- копия решения о консервации земель (в случае перевода земельного участка на основании [пункта 1 части 1 статьи 7](https://internet.garant.ru/#/document/12138154/entry/7011) Федерального закона от 21 декабря 2004 г. N 172-ФЗ "О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую").

- копия решения о резервировании земель (в случае перевода земельного участка на основании [пункта 2 части 1 статьи 7](https://internet.garant.ru/#/document/12138154/entry/7012) Федерального закона от 21 декабря 2004 г. N 172-ФЗ "О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую");

- документ, подтверждающий отнесение земельного участка к объектам историко-культурного наследия (в случае перевода земельного участка на основании [пункта 2 части 1 статьи 7](https://internet.garant.ru/#/document/12138154/entry/7012) Федерального закона от 21 декабря 2004 г. N 172-ФЗ "О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую").

**Порядок рассмотрения ходатайства.**

На рассмотрение ходатайства отводится 2 месяца.

По результатам рассмотрения ходатайства исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации (министерство строительства, архитектуры и имущественных отношений Новгородской области) или органом местного самоуправления принимается акт о переводе земель сельскохозяйственного назначения в иную категорию земель (далее акт о переводе земель), либо акт об отказе в переводе земель сельскохозяйственного назначения в иную категорию земель (далее акт об отказе в переводе земель).

Акт о переводе земель 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 либо акт об отказе в переводе земель направляется заинтересованному лицу в течение четырнадцати дней со дня принятия такого акта.

Акт о переводе земель либо акт об отказе в переводе земель может быть обжалован в суд.

Исполнительный орган государственной власти субъекта Российской Федерации или орган местного самоуправления направляет копию акта о переводе земель (в срок до 5 дней с даты принятия) в филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по Новгородской области, который в течение семи рабочих дней вносит изменения в государственный кадастр недвижимости и в ЕГРП и уведомляет всех заинтересованных лиц.

Перевод земли считается завершенным с даты учета его в государственном кадастре недвижимости. При этом, документы, подтверждающие права на земельные участки, при изменении категории не переоформляются.

**Для рассмотрения ходатайства по существу необходимы:**

- выписка из ЕГРН на земельный участок, перевод которого должен быть осуществлен;

- копии документов, удостоверяющих личность для физического лица;

- выписка из ЕГРИП для ИП, или выписка из ЕГРЮЛ для юридических лиц;

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

- согласие правообладателя на перевод земельного участка;

- расчет потерь сельскохозяйственного производства (если такие расчеты необходимы);

- документы территориального планирования (информация о статусе объектов при обращении с ходатайством для целей строительства, информация о статусе местонахождения при обращении с ходатайством для целей добычи полезных ископаемых, утвержденная документации по планировке территории, утвержденная землеутроительная документация;

- заключение кадастрового инженера о том, входят ли в границы земельного участка водные объекты, их береговые полосы, водоохранные зоны и прибрежные защитные полосы;

- информация о внутреннем составе земельного участка сельскохозяйственного назначения (состав угодий);

- информацию уполномоченного органа о том, где числится земельный участок (фонд перераспределения или иное);

В случае перевода земельных участков сельскохозяйственного назначения в составе сельскохозяйственных угодий:

- для добычи полезных ископаемых- утвержденный проект рекультивации земель;

- для строительства дорог, линий электропередачи, линий связи (в том числе линейнокабельных сооружений), нефтепроводов, газопроводов и иных трубопроводов, железнодорожных линий и других подобных сооружений - утвержденный проект рекультивации части сельскохозяйственных угодий, предоставляемой на период осуществления строительства линейных объектов;

- для целей, связанных с размещением промышленных объектов на землях, кадастровая стоимость которых превышает средний уровень кадастровой стоимости по муниципальному району (городскому округу), но не более чем на 50 процентов, - обоснование отсутствия иных вариантов размещения этих объектов в произвольной форме;

- для целей, связанных с размещением объектов социального, коммунально-бытового назначения, объектов здравоохранения, образования- обоснование отсутствия иных вариантов размещения этих объектов в произвольной форме.

Перечень документов, подлежащих представлению заявителем:

1) [ходатайство](#Par542) о переводе по форме согласно приложению 1 к настоящей памятке

2) копии документов, удостоверяющих личность;

3) документы, подтверждающие полномочия лица на представление интересов заявителя, или надлежаще заверенные копии таких документов:

- оформленную в соответствии с законодательством Российской Федерации доверенность (для физических лиц);

- оформленную в соответствии с законодательством Российской Федерации доверенность, заверенную печатью заявителя и подписанную руководителем заявителя или уполномоченным этим руководителем лицом (для юридических лиц);

- копию решения о назначении или об избрании либо приказа о назначении физического лица на должность, в соответствии с которым такое физическое лицо обладает правом действовать от имени заявителя без доверенности;

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

5) утвержденный в установленном порядке проект рекультивации земель в связи с добычей полезных ископаемых (в случае перевода земельного участка на основании [пункта 8 части 1 статьи 7](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=221584&dst=100154&fld=134) Федерального закона от 21 декабря 2004 года N 172-ФЗ "О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую");

6) утвержденный в установленном порядке проект рекультивации части сельскохозяйственных угодий, предоставляемой на период осуществления строительства линейных объектов (в случае перевода земельного участка на основании [пункта 6 части 1 статьи 7](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=221584&dst=100152&fld=134) Федерального закона от 21 декабря 2004 года N 172-ФЗ "О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую").

Перечень оснований для отказа в рассмотрении ходатайства или отказа в переводе

 Основания для приостановления предоставления государственной услуги по переводу земельных участков отсутствуют.

 Основаниями для отказа в рассмотрении ходатайства о переводе являются случаи, когда:

1) с ходатайством обратилось ненадлежащее лицо;

2) к ходатайству о переводе приложены документы, состав, форма или содержание которых не соответствуют требованиям земельного законодательства.

 Основаниями для отказа в переводе земельных участков из одной категории в другую являются следующие случаи:

1) установление в соответствии с федеральными законами ограничения перевода земельных участков из одной категории в другую либо запрета на такой перевод;

2) наличие отрицательного заключения государственной экологической экспертизы в случае, если ее проведение предусмотрено федеральными законами;

3) установление несоответствия испрашиваемого целевого назначения земель или земельных участков утвержденным документам территориального планирования и документации по планировке территории, землеустроительной документации.

[**Исполнительный орган государственной**

**власти субъекта Российской Федерации
или орган местного самоуправления,
уполномоченные на рассмотрение ходатайства**]

**Ходатайство
о переводе земель сельскохозяйственных угодий из состава земель сельскохозяйственного назначения в другую категорию**

1. Сведения о заявителе ходатайства:

[**для физических лиц - фамилия, имя, отчество, вид документа, серия и номер документа, удостоверяющего личность**];

[**для индивидуальных предпринимателей, юридических лиц, исполнительных органов государственной власти, органов местного самоуправления - Ф. И. О./наименование, основной государственный регистрационный номер (ОГРН), дата государственной регистрации**];

сведения о представителе заявителя: [**фамилия, имя, отчество, вид документа, серия и номер документа, удостоверяющего личность**].

2. Сведения о земельном участке из земель сельскохозяйственного назначения, перевод которого предполагается осуществить:

а) кадастровый номер земельного участка [**вписать нужное**];

б) категория земель, в состав которой входит земельный участок - [**вписать нужное**];

в) площадь земельного участка [**вписать нужное**];

г) местоположение земельного участка: [**вписать нужное**].

3. Права на земельный участок - [**собственность, аренда, пожизненное наследуемое владение и др.**].

4. Сведения о правообладателе (правообладателях) земельного участка:

[**для физических лиц - фамилия, имя, отчество, вид документа**];

[**для индивидуальных предпринимателей, юридических лиц, исполнительных органов государственной власти, органов местного самоуправления - Ф. И. О./наименование, основной государственный регистрационный номер (ОГРН), дата государственной регистрации**].

Правообладатель (правообладатели) земельного участка согласны на перевод земельного участка сельскохозяйственных угодий из земель сельскохозяйственного назначения в другую категорию земель.

5. Категория земель, в состав которой предполагается осуществить перевод земельного участка - [**вписать нужное**].

6. Обоснование перевода земельного участка в другую категорию земель [**цель перевода земельного участка в другую категорию и обоснование необходимости использования земельного участка в составе испрашиваемой категории земель, несовместимого с нахождением в составе земель сельскохозяйственного назначения; обоснование отсутствия иных вариантов использования земельных участков из других категорий земель для испрашиваемых целей, а также финансово-экономическое обоснование целесообразности перевода земельных участков из одной категории в другую (в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации)**].

7. Кадастровая стоимость испрашиваемого земельного участка (в случае перевода на основании [пункта 4 части 1 статьи 7](https://internet.garant.ru/#/document/12138154/entry/7014) Федерального закона от 21 декабря 2004 г. N 172-ФЗ "О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую") - [**вписать нужное**].

8. Средний уровень кадастровой стоимости земель данной категории в муниципальном районе (городском округе) на территории которого расположен земельный участок (в случае перевода в связи 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) - [**вписать нужное**].

9. Сведения о временном отводе земельных участков (частей земельных участков), предоставляемых на период строительства линейного объекта (в случае перевода в связи со строительством дорог, линий электропередачи, линий связи (в том числе линейно-кабельных сооружений), нефтепроводов, газопроводов и иных трубопроводов, железнодорожных линий и других подобных сооружений) - [**вписать нужное**].

**Приложение**:

1. Копия документа, удостоверяющего личность заявителя - физического лица; выписка из единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей или выписка из единого государственного реестра юридических лиц - для индивидуальных предпринимателей, юридических лиц, исполнительных органов государственной власти, органов местного самоуправления.

2. Документ, подтверждающий соответствующие полномочия представителя заявителя (в случае, если с ходатайством обращается представитель заявителя).

3. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах на земельный участок, перевод которого предполагается осуществить.

4. Заключение государственной экологической экспертизы в случае, если ее проведение предусмотрено [законодательством](https://internet.garant.ru/#/document/10108595/entry/14).

5. Согласие правообладателя земельного участка на перевод земельного участка из земель сельскохозяйственных угодий (сельскохозяйственного назначения) в другую категорию.

6. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о кадастровой стоимости земельного участка (в случае перевода земельного участка на основании [пункта 4 части 1 статьи 7](https://internet.garant.ru/#/document/12138154/entry/7014) Федерального закона от 21 декабря 2004 г. N 172-ФЗ "О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую").

7. Копия акта о среднем уровне кадастровой стоимости земель данной категории в муниципальном районе (городском округе), на территории которого расположен земельный участок (в случае перевода земельного участка на основании [пункта 4 части 1 статьи 7](https://internet.garant.ru/#/document/12138154/entry/7014) Федерального закона от 21 декабря 2004 г. N 172-ФЗ "О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую").

8. Акт выбора земельного участка с приложением Схемы расположения земельного участка, утвержденных в установленном порядке (в случае перевода земельного участка на основании [пунктов 2](https://internet.garant.ru/#/document/12138154/entry/7012), [4](https://internet.garant.ru/#/document/12138154/entry/7014), [6](https://internet.garant.ru/#/document/12138154/entry/7016), [9 части 1 статьи 7](https://internet.garant.ru/#/document/12138154/entry/7019) Федерального закона от 21 декабря 2004 г. N 172-ФЗ "О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую".

9. Утвержденный в установленном порядке проект рекультивации земель в связи с добычей полезных ископаемых (в случае перевода земельного участка на основании [пункта 8 части 1 статьи 7](https://internet.garant.ru/#/document/12138154/entry/7018) Федерального закона от 21 декабря 2004 г. N 172-ФЗ "О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую").

10. Утвержденный в установленном порядке проект рекультивации части сельскохозяйственных угодий, предоставляемой на период осуществления строительства линейных объектов (в случае перевода земельного участка на основании [пункта 6 части 1 статьи 7](https://internet.garant.ru/#/document/12138154/entry/7016) Федерального закона от 21 декабря 2004 г. N 172-ФЗ "О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую").

11. Заключение или документ, подтверждающий отсутствие иных вариантов размещения соответствующих объектов (в случае перевода земельного участка на основании [пунктов 4](https://internet.garant.ru/#/document/12138154/entry/7014), [7](https://internet.garant.ru/#/document/12138154/entry/7017), [9 части 1 статьи 7](https://internet.garant.ru/#/document/12138154/entry/7019)Федерального закона от 21 декабря 2004 г. N 172-ФЗ "О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую").

12. Документ, подтверждающий установление или изменение границ населенных пунктов в соответствии со [статьей 84](https://internet.garant.ru/#/document/12124624/entry/84) Земельного кодекса Российской Федерации (в случае перевода земельного участка на основании [пункта 3 части 1 статьи 7](https://internet.garant.ru/#/document/12138154/entry/7013) Федерального закона от 21 декабря 2004 г. N 172-ФЗ "О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую").

13. Копия решения о консервации земель (в случае перевода земельного участка на основании [пункта 1 части 1 статьи 7](https://internet.garant.ru/#/document/12138154/entry/7011) Федерального закона от 21 декабря 2004 г. N 172-ФЗ "О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую").

14. Копия решения о резервировании земель (в случае перевода земельного участка на основании [пункта 2 части 1 статьи 7](https://internet.garant.ru/#/document/12138154/entry/7012) Федерального закона от 21 декабря 2004 г. N 172-ФЗ "О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую").

15. Документ, подтверждающий отнесение земельного участка к объектам историко-культурного наследия (в случае перевода земельного участка на основании [пункта 2 части 1 статьи 7](https://internet.garant.ru/#/document/12138154/entry/7012) Федерального закона от 21 декабря 2004 г. N 172-ФЗ "О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую").

[**Дата**] [**Подпись**]