

## **Комментарий к алгоритму действий по переводу земельных участков из одной категории в другую**

В соответствии с пунктом 4 статьи 9 Градостроительного кодекса Российской Федерации не допускается принятие органами государственной власти, органами местного самоуправления решений (за исключением случаев, предусмотренных федеральными законами) о переводе земель или земельных участков из одной категории в другую в целях размещения объектов федерального, регионального, местного значения, если размещение указанных объектов не предусмотрено документами территориального планирования Российской Федерации, документами территориального планирования субъекта Российской Федерации, документами территориального планирования муниципальных образований.

Соответственно если объект относится к объектам федерального, регионального, местного значения, то для осуществления перевода земельного участка из одной категории в другую для размещения такого объекта необходимо, чтобы сведения о нем содержались в документах территориального планирования муниципального образования (схема территориального планирования муниципального района или Генеральный план поселения).

В случае если объект не относится к объектам федерального, регионального, местного значения, то в соответствии с пунктом 4 статьи 9 Градостроительного кодекса Российской Федерации перевод земельного участка из одной категории в другую для такого объекта возможен только при наличии утвержденного Генерального плана поселения, на территории которого расположен земельный участок, заявленный к переводу.

Следовательно для перевода земельного участка из одной категории в другую органу местного самоуправления муниципального района Курганской области необходимо разработать и утвердить Генеральный план поселения.

При наличии Генерального плана поселения (при необходимости) внести изменения в него в части установления соответствующей функциональной зоны, в границах которой расположен земельный участок, позволяющей размещение в такой зоне планируемого объекта.

Таким образом, во избежание отказа в переводе земельного участка из одной категории в другую, до подачи соответствующего ходатайства рекомендуем заинтересованным лицам сделать запрос в орган местного самоуправления о том, что объект является объектом федерального, регионального или местного значения и сведения о нем содержатся в Схеме территориального планирования муниципального района или в Генеральном плане поселения (если объект является объектом федерального, регионального, местного значения).

В случае если объект не относится к объектам федерального, регионального, местного значения, сделать запрос в орган местного самоуправления о том, что земельный участок, предполагаемый к переводу в другую категорию земель, расположен в соответствующей функциональной зоне Генерального плана поселения, позволяющей размещение на нем планируемого объекта.

Обращаем внимание, что отсутствие Генерального плана поселения либо несоответствие испрашиваемого целевого назначения земель или земельных участков утвержденным документам территориального планирования (Генеральному плану поселения) и документации по планировке территории, землеустроительной документации ведет к безусловному отказу в переводе земельного участка из одной категории в другую.

Правоотношения по переводу земельных участков из одной категории в другую регулируются Федеральным законом от 21 декабря 2004 года №172-ФЗ «О переводе земель и земельных участков из одной категории в другую».

В соответствии с законом Курганской области от 28.12.2011 года N 98 «Об управлении и распоряжении землями и земельными участками на территории Курганской области» полномочиями по принятию решения о переводе земель или земельных участков из одной категории в другую в отношении земельных участков сельскохозяйственного назначения, за исключением земель или земельных участков, находящихся в федеральной собственности, наделено Правительство Курганской области, в отношении земельных участков иных категорий органы местного самоуправления муниципальных районов и городских округов Курганской области.

На основании вышеизложенного и статьи 2 Федерального закона от 21 декабря 2004 года №172-ФЗ «О переводе земель и земельных участков из одной категории в другую», заинтересованное лицо подает ходатайство о переводе земель из одной категории в другую или ходатайство о переводе земельных участков из состава земель одной категории в другую (далее - ходатайство) в Правительство Курганской области либо орган местного самоуправления муниципального района, городского округа Курганской области.

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.

Для принятия решения о переводе земельных участков из состава земель одной категории в другую также необходимы следующие документы:

- 1) копии документов, удостоверяющих личность заявителя (для заявителей - физических лиц);
- 2) выписка из единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей (для заявителей - индивидуальных предпринимателей) или выписка из единого государственного реестра юридических лиц (для заявителей - юридических лиц);
- 3) выписка из Единого государственного реестра недвижимости 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, за исключением случая, если правообладателем земельного участка является лицо, с которым заключено соглашение об установлении сервитута в отношении такого земельного участка;

Документы, предусмотренные пунктами 2-4, запрашиваются органом, уполномоченным принимать решение о переводе, самостоятельно в порядке межведомственного взаимодействия, если заинтересованное лицо не представило указанные документы.

В рассмотрении ходатайства может быть отказано в случае, если:

- 1) с ходатайством обратилось ненадлежащее лицо;
- 2) к ходатайству приложены документы, состав, форма или содержание которых не соответствуют требованиям земельного законодательства.

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 Правительством Курганской области либо органом местного самоуправления муниципального района, городского округа Курганской области принимается акт о переводе земель или земельных участков в составе таких земель из одной категории в другую в течение двух месяцев со дня поступления ходатайства.

# Алгоритм действий по переводу земельных участков из одной категории в другую

