

К ВОПРОСУ О ПЕРЕВОДЕ ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ В ЗЕМЛИ ДРУГИХ КАТЕГОРИЙ

М.А. Кербунова

© Кербунова М.А., 2024

Аннотация. В статье рассмотрена сущность земель сельскохозяйственного назначения. Приведена информация, которая должна быть отображена в ходатайстве о переводе земель из одной категории в другую. Указаны способы перевода земель сельскохозяйственного назначения в другие категории и случаи отказа в данной процедуре. Представлена нормативно-правовая база рассматриваемого вопроса.

Ключевые слова: земельный участок, землепользование, сельское хозяйство, земли сельскохозяйственного назначения, категория земель.

В настоящее время наблюдается бум загородного строительства. Как следствие, земли, на которой можно осуществлять строительство, становится все меньше, в связи с чем объектом пристального внимания становятся земли сельскохозяйственного назначения, более дешевые, чем земли населенных пунктов.

Земельным законодательством установлено разделение всех земель Российской Федерации на определенные категории, для которых установлен определенный правовой режим пользования и охраны. Земельный кодекс Российской Федерации содержит исчерпывающий перечень категорий земель в зависимости от их целевого назначения.

Категория земельного участка является его важнейшей характеристикой (данные об этом указываются в Едином государственном реестре недвижимости – ЕГРН) и определяет то, каким образом данный земельный участок можно использовать. При этом целевое назначение и категория земли не совсем одно и то же. Категории земель – это система классификации всех территорий России, которая основана на их целевом назначении. В свою очередь целевое назначение – это система

характеристик: экологических, геологических, биологических, которые определяют цель и способ эксплуатации земли.

Согласно п. 1 ст. 77 ЗК РФ, землями сельскохозяйственного назначения признаются земли, находящиеся за границами населенного пункта и предоставленные для нужд сельского хозяйства, а также предназначенные для этих целей. Земли сельскохозяйственного назначения могут использоваться для ведения сельскохозяйственного производства, создания защитных лесных насаждений, научно-исследовательских, учебных и иных связанных с сельскохозяйственным производством целей [1].

Данная категория подразделяется на сельскохозяйственные и несельскохозяйственные угодья. К первым относятся пашни, пастбища, сенокосы, многолетние насаждения, залежи. Эти угодья подлежат особой охране и имеют приоритет в использовании.

Порядок перевода земель из одной категории в другую установлен Федеральным законом от 21 декабря 2004 года № 172-ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую» (далее – Закон № 172-ФЗ) [2].

Для того чтобы узнать, к какой категории относится земельный участок, собственник может обратиться к бесплатному сервису Росреестра «Публичная кадастровая карта». Для этого необходимо открыть публичную кадастровую карту Росреестра и ввести в поисковую строку кадастровый номер земельного участка, после чего получить данные о категории земель и виде разрешенного использования в режиме онлайн. Можно заказать также выписку из Росреестра, в которой содержатся сведения о категории земельного участка.

Законодательство позволяет переводить территории из одной категории в другую и менять их назначение. Порядок этой процедуры регламентирует Закон № 172-ФЗ. Обычно необходимость перевода земли из одной категории в другую возникает при расширении населенного пункта за счет прилегающих к нему сельхозземель или переводе промышленных объектов в другие категории в результате рекультивации.

Согласно ст. 2 Закона № 172-ФЗ, для перевода земельного участка из одной категории в другую заинтересованному лицу нужно подать ходатайство о переводе земель из одной категории в другую (о переводе земельных участков из состава земель одной категории в другую) [2]. Ходатайство подается в исполнительный орган госвласти или орган местного самоуправления, уполномоченный на его рассмотрение.

В отношении земель сельскохозяйственного назначения (кроме находящихся в собственности РФ) содержание ходатайства и состав прилагаемых к нему документов устанавливаются органы власти субъектов РФ.

В обязательном порядке ходатайство должно содержать:

- 1) кадастровый номер участка;
- 2) категорию земель, в состав которых входит земельный участок, и категорию земель, перевод в состав которых предполагается осуществить;
- 3) обоснование перевода земельного участка из одной категории в другую;
- 4) права на земельный участок.

К ходатайству необходимо приложить следующие документы (пп. 4.1 п. 4 ст. 2 Закона № 172-ФЗ):

- 1) выписку из Единого государственного реестра юридических лиц или из Единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей;
- 2) согласие правообладателя участка на перевод земельного участка из состава земель одной категории в другую.

В рассмотрении ходатайства могут отказать только в двух случаях: если с ходатайством обратилось ненадлежащее лицо или к ходатайству приложены несоответствующие документы. В последнем случае оно возвращается с указанием причин отказа (п. 3 ст. 3 Закона № 172-ФЗ).

Перевод земель или земельных участков из одной категории в другую напрямую влияет на налоговую нагрузку компании, поскольку влечет за собой изменение кадастровой стоимости земли, которая является налоговой базой по земельному налогу [3]. Иными словами, изменение категории земли влияет на налоговую ставку (письмо Минфина России от 12 июля 2013 г. № 03-05-05-02/27214) [4].

В отношении земельных участков, отнесенных к землям сельхозназначения или к землям в составе зон сельскохозяйственного использования в населенных пунктах и используемых для сельхозпроизводства, налоговая ставка не может превышать 0,3 % кадастровой стоимости участка (подп. 1 п. 1 ст. 394 Налогового кодекса РФ). В отношении прочих земель ставка земельного налога не может превышать 1,5 % кадастровой стоимости земли [3].

Существует также два случая, когда перевести земли сельскохозяйственного назначения невозможно:

- 1) кадастровая стоимость участков на 50 % и более превышает средний уровень кадастровой стоимости по муниципальному району;

2) земли относятся к особо ценным продуктивным сельскохозяйственным угодьям.

Отказать в переводе земель из одной категории в другую могут и в случаях:

1) отрицательного заключения экологической экспертизы (если она необходима);

2) в связи с ограничениями, содержащимися в федеральных законах;

3) при несоответствии испрашиваемого целевого назначения земель утвержденной документации территориального планирования.

Акт о переводе земель или акт об отказе в переводе может быть обжалован в судебном порядке в течение трех месяцев с того момента, как правообладателю земельного участка стало известно о решении; в случае пропуска срока по уважительной причине акт об отказе в переводе может быть обжалован и за пределами этого срока.

Процесс перевода земельных участков из категории земель сельскохозяйственного назначения в земли поселений кажется громоздким, но при соблюдении всех установленных законом требований можно добиться включения в границы населенного пункта земельного участка для осуществления на нем строительства.

Библиографический список

1. Земельный кодекс РФ: Федер. закон от 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ. URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_33773/ (дата обращения: 29.05.2023).

2. О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую: Федер. закон РФ от 21.12.2004 № 172-// Консультант плюс: справочно-правовая система / Компания «Консультант Плюс». URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_50874/ (дата обращения: 30.05.2023).

3. Налоговый кодекс РФ: Федер. закон от 31.07.1998 № 146-ФЗ. URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_19671/ (дата обращения: 02.06.2023).

4. Письмо Минфина России от 12 июля 2013 г. № 03-05-05-02/27214. URL: <https://www.klerk.ru/doc/331473/> (дата обращения: 02.06.2023).

ON THE ISSUE OF THE TRANSFER OF AGRICULTURAL LANDS TO LANDS OF OTHER CATEGORIES

M.A. Kerbunova

***Abstract.** The article examines the essence of agricultural land. It provides information that must be reflected in the application for transfer of land from one category to another. It specifies the methods of transferring agricultural land to other categories and cases of refusal in this procedure. It presents the regulatory framework for the issue under consideration.*

***Keywords:** land plot, land use, agriculture, agricultural land, land category.*

Об авторе:

КЕРБУНОВА Марина Андреевна – магистрант, ФГБОУ ВО «Тверской государственный технический университет», E-mail: marina.kerbunova-98@yandex.ru.

About the author:

KERBUNOVA Marina Andreevna – Master's student, Tver State Technical University, E-mail: marina.kerbunova-98@yandex.ru.

УДК 662.71

КАТАЛИТИЧЕСКАЯ ДЕПОЛИМЕРИЗАЦИЯ ЛИГНИНА КАК МЕТОД ПОЛУЧЕНИЯ ФЕНОЛЬНЫХ И АРОМАТИЧЕСКИХ СОЕДИНЕНИЙ

Е.Б. Кулебакина, Е.Д. Терешина

© Кулебакина Е.Б., Терешина Е.Д., 2024

***Аннотация.** В статье приведены результаты экспериментов по каталитической деполимеризации лигнина. Установлен состав жидкой фазы и подобран наиболее эффективный катализатор. В качестве катализаторов использовались системы, нанесенные на природный углеродный материал – шунгит. Катализаторы показали высокую эффективность в процессе получения фенольных и ароматических соединений.*