Департамент по социально-экономическому развитию села Томской области

Перевод земель или земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения в иные категории земель

Буркин Виктор Викторович,
начальник отдела по правовым и имущественным отношениям

Администрация Томской области

Томск, 2023

План семинара:

Состояние земель сельскохозяйственного назначения Томской области.

Нормативное правовое регулирование в сфере перевода земель сельскохозяйственного назначения в иные категории земель. Полномочия по переводу земель сельскохозяйственного назначения

Состав и порядок подготовки документов для перевода земель сельскохозяйственного назначения в иные категории земель

Особенности перевода земель сельскохозяйственных угодий из земель сельскохозяйственного назначения в другую категорию земель

План семинара:

Статистика переводов земель сельскохозяйственного назначения в 2022 году
Мероприятия по переводу земель сельскохозяйственного назначения в земли лесного фонда
Ошибки при составлении ходатайства и формировании пакета документов

Состояние земель сельскохозяйственного назначения Томской области

Земельный фонд Томской области составляют земли, находящиеся в пределах территории области. На 1 января 2023 года земельный фонд Томской области остался без изменений и составляет **31 млн. 439 тыс. га.**

Категория земель – это часть земельного фонда, выделяемая по основному целевому назначению и имеющая определенный правовой режим. Отнесение земель к категориям осуществляется согласно действующему законодательству в соответствии с их целевым назначением и правовым режимом.

Землями сельскохозяйственного назначения признаются земли за границами населенных пунктов, предоставленные для нужд сельского хозяйства или предназначенные для этих целей.
Земли данной категории выступают как основное средство производства в сельском хозяйстве, имеют особый правовой режим и подлежат особой охране, направленной на сохранение их площади, предотвращение развития негативных процессов и повышение плодородия почв.

Состояние земель сельскохозяйственного назначения Томской области

Земли сельскохозяйственного назначения формируются из земельных участков, используемых сельскохозяйственными организациями и гражданами, занимающимися производством товарной сельскохозяйственной продукции, а также из земель, предназначенных для этих целей.

К этой категории земель также относятся земли, используемые гражданами за пределами черты населенных пунктов для производства сельскохозяйственной продукции, используемой в личных целях (садоводство, огородничество, сенокошение и пастьба скота).

В общую площадь категории земель вошли площади, занятые земельными долями (в том числе невостребованными), собственники которых использовали земли, не вступая в правоотношения с другими юридическими и физическими лицами.

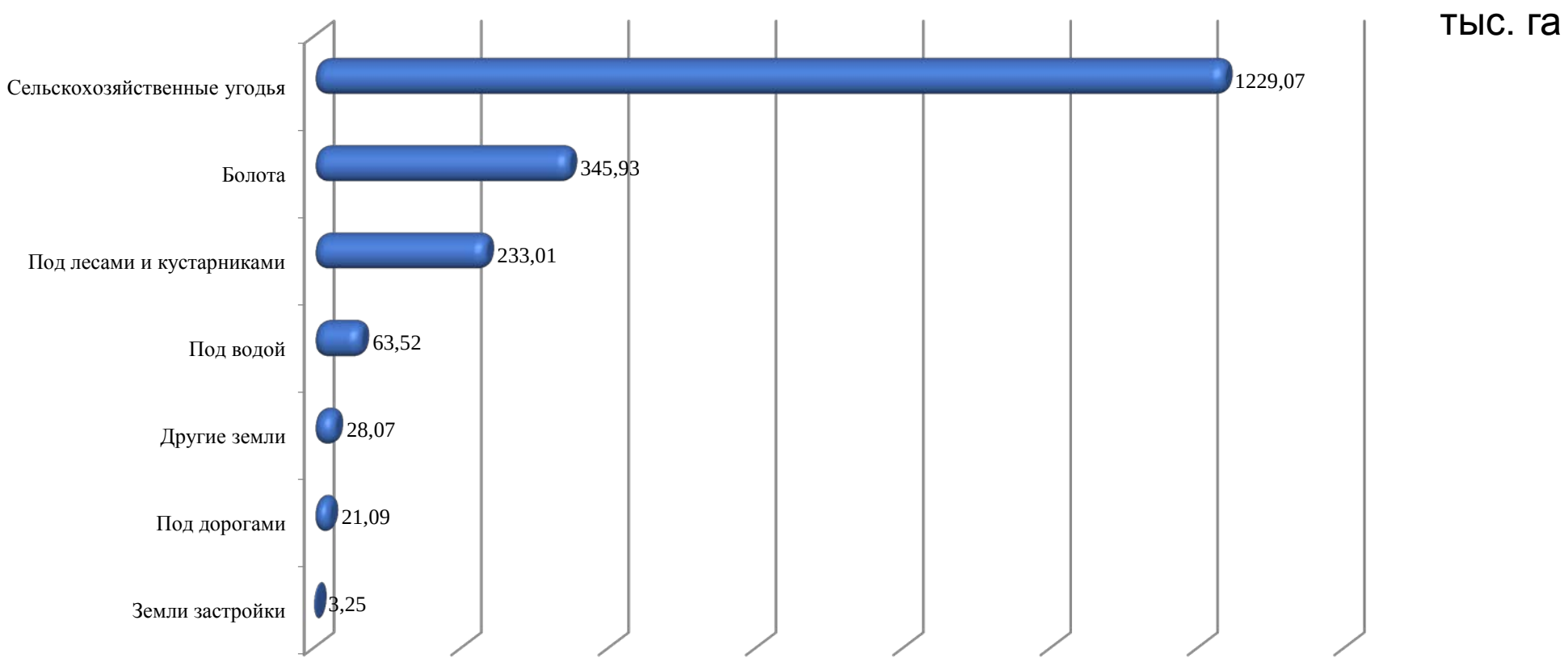
В составе земель сельскохозяйственного назначения выделяются сельскохозяйственные угодья, земли, занятые внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, лесными насаждениями, предназначенными для обеспечения защиты земель от негативного воздействия, водными объектами (в том числе прудами, образованными водоподпорными сооружениями на водотоках и используемыми для целей осуществления прудовой аквакультуры), а также зданиями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции.

Состояние земель сельскохозяйственного назначения Томской области

Отмечается ежегодная тенденция к сокращению площадей земель, относящихся к категории земель сельскохозяйственного назначения. На 1 января 2023 года общая площадь земель сельскохозяйственного назначения составила немногим чуть более 1 917,0 тыс. га.
Площадь данной категории земель с каждым годом уменьшается приблизительно от 20 – 40 тыс. га за счет перевода в состав земель промышленности, энергетики, транспорта … иного специального назначения и в состав земель лесного фонда.

В настоящее время актуальной проблемой остается отсутствие единого, консолидированного учета земель сельскохозяйственного назначения. Информацию о землях сельскохозяйственного назначения, характеризующую состояние и использование земель сельскохозяйственного назначения на территории Томской области в целом и по муниципальным образованиям Томской области, данные о структуре земель сельскохозяйственного назначения различных форм собственности и динамике их использования в муниципальных образованиях Томской области каждое ведомство ведет самостоятельно. Вопросы использования земель сельскохозяйственного назначения, выявления и учета неиспользуемых земель, анализ динамики невостребованных земельных долей, анализ вовлечения их в сельскохозяйственный оборот требуют постоянного мониторинга и актуализации. Существует необходимость консолидированного учета земель сельскохозяйственного назначения.

Состояние земель сельскохозяйственного назначения Томской области



Нормативное правовое регулирование в сфере перевода земель сельскохозяйственного назначения в иные категории земель

Правовое регулирование отношений связанных с переводом земель или земельных участков в составе таких земель из одной категории в другую, а также отнесение земель или земельных участков в составе таких земель к одной из категорий земель осуществляется Земельным кодексом Российской Федерации (далее также – ЗК РФ), Федеральным законом от 21.12.2004 г. № 172-ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую» (далее – Закон № 172-ФЗ), иными федеральными законами и принимаемыми в соответствии с ними иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, законами и иными нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации.

Административным регламентом предоставления государственной услуги «Перевод земель или земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения в другую категорию», утвержденным приказом Департамента по социально-экономическому развитию села Томской области от 10.12.2020 № 106 устанавливается стандарт предоставления государственной услуги в отношении земель сельскохозяйственного назначения, состав, последовательность и сроки выполнения административных процедур.

Приказ Департамента по управлению государственной собственностью Томской области от 23.12.2022 № 54 «Об утверждении среднего уровня кадастровой стоимости земель на территории Томской области».

Полномочия по переводу земель сельскохозяйственного назначения в иные категории земель

1. Перевод земель или земельных участков в составе таких земель из одной категории в другую (далее также – перевод).

Согласно ст. 8 Земельного кодекса Российской Федерации перевод земель из одной категории в другую осуществляется в отношении:

1) земель, находящихся в федеральной собственности - Правительством Российской Федерации;

2) земель, находящихся в собственности субъектов Российской Федерации, и земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в муниципальной собственности - органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации;

3) земель, находящихся в муниципальной собственности, за исключением земель сельскохозяйственного назначения - органами местного самоуправления;

4) земель, находящихся в частной собственности:

земель сельскохозяйственного назначения - органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации;

земель иного целевого назначения - органами местного самоуправления.

Перевод земель населенных пунктов в земли иных категорий и земель иных категорий в земли населенных пунктов независимо от их форм собственности осуществляется путем установления или изменения границ населенных пунктов в порядке, установленном ЗК РФ и законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности.

Полномочия по переводу земель сельскохозяйственного назначения в иные категории земель

В соответствии со ст. 15 Закона № 172-ФЗ до разграничения государственной собственности на землю перевод находящихся в государственной собственности земель или земельных участков в составе таких земель из одной категории в другую осуществляется органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации (за исключением земель или земельных участков, необходимых для федеральных нужд; земель или земельных участков в составе таких земель для установления или изменения черты городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга, в отношении которых перевод осуществляется Правительством Российской Федерации).

Полномочия по переводу земель сельскохозяйственного назначения в иные категории земель

2. Отнесение земель или земельных участков в составе таких земель к одной из категорий земель (далее также – отнесение).

В соответствии со ст. 15 Закона № 172-ФЗ до разграничения государственной собственности на землю отнесение находящихся в государственной собственности земель или земельных участков в составе таких земель к землям населенных пунктов, границы которых установлены до дня вступления в силу Закона № 172-ФЗ (05.01.2005), осуществляется органами местного самоуправления городских округов, муниципальных районов без согласования с правообладателями земельных участков.

В иных случаях до разграничения государственной собственности на землю отнесение находящихся в государственной собственности земель или земельных участков в составе таких земель к определенной категории земель осуществляется органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации (Департамент по управлению государственной собственностью Томской области).

Полномочия по переводу земель сельскохозяйственного назначения в иные категории земель

В полномочия Томской области входит
1) принятие решения о переводе из одной категории в другую:
- земель, находящихся в собственности Томской области (независимо от категории);
- земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в собственности муниципальных образований Томской области;
- земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в частной собственности;
- земель до разграничения государственной собственности (за исключением земель или земельных участков, необходимых для федеральных нужд);
2) принятие решения об отнесении земель или земельных участков в составе таких земель к одной из категорий земель, за исключением случаев отнесения к землям населенных пунктов, границы которых установлены до дня вступления в силу Закона № 172-ФЗ.

Состав и порядок подготовки документов для перевода земель сельскохозяйственного назначения в иные категории земель

Состав и порядок подготовки документов для перевода земель сельскохозяйственного назначения в иные категории земель, установлены статьей 2 Закона № 172-ФЗ, согласно которой заинтересованным лицом (далее – Заявитель) подается ходатайство о переводе земельных участков из состава земель сельскохозяйственного назначения в другую категорию земель в исполнительный орган государственной власти, уполномоченный на рассмотрение этого ходатайства. Согласно Административному регламенту таким органом является Департамент по социально-экономическому развитию села Томской области.

Согласно Административному регламенту, для предоставления государственной услуги по переводу земель сельскохозяйственного назначения, в том числе в земли рекреации, заявителем направляется в Департамент запрос (ходатайство) о переводе земель или земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения в другую категорию с приложением документов, указанных в пункте 15 Административного регламента, по форме и в порядке, предусмотренным Административным регламентом.

Пример:

Для принятия решения о переводе в земли рекреации (пункт 2 части 1 статьи 7 Федерального закона) Департаменту необходимы следующие документы (информация):

1) копия документа, удостоверяющего личность заявителя;

2) документ, подтверждающий соответствующие полномочия представителя заявителя, либо заверенная в установленном порядке его копия (в случае, если с ходатайством обращается представитель заявителя);

3) 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;

4) согласие правообладателя объекта, либо уполномоченного органа (организации), обеспечивающего охрану объекта, в случае если земельный участок, испрашиваемый для перевода, расположен полностью или частично в границах охранной, санитарно-защитной или иной зоны с особыми условиями использования территорий, установленной в отношении указанного объекта;

5) выписка из Единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей (для заявителей - индивидуальных предпринимателей) или выписка из единого государственного реестра юридических лиц (для заявителей - юридических лиц);

6) выписка из Единого государственного реестра недвижимости на земельный участок, перевод которого из состава земель одной категории в другую предполагается осуществить;

7) заключение государственной экологической экспертизы в случае, если ее проведение предусмотрено федеральными законами, либо информация уполномоченных органов исполнительной власти (федерального и областного) об отсутствии необходимости проведения государственной экологической экспертизы;

8) информация органа местного самоуправления муниципального образования (поселения и муниципального района), на территории которого находится земельный участок, обосновывающая и подтверждающая возможность и необходимость перевода земель или земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения в другую категорию, находящихся в собственности гражданина или юридического лица:

о возможности и необходимости перевода земель или земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения в другую категорию и использования в составе испрашиваемой категории земель, несовместимого с нахождением в составе земель сельскохозяйственного назначения, с подтверждением неиспользования и (или) невостребованности земель, земельных участков в целях сельскохозяйственного производства;

о соответствии испрашиваемого целевого назначения земель или земельных участков, подлежащих переводу в другую категорию, утвержденным документам территориального планирования и документации по планировке территории, землеустроительной документации;

9) копия акта о среднем уровне кадастровой стоимости земель данной категории в муниципальном районе (городском округе), на территории которого расположен земельный участок, заверенная печатью заявителя и подписанная руководителем заявителя или уполномоченным этим руководителем лицом;

10) планово-картографический материал с выкопировкой из генплана и ситуационного плана, выданной органом местного самоуправления, с указанием местоположения земельных участков, перевод которых предполагается осуществить в другую категорию, позволяющий определить положение границ земельных участков на местности и состав земельных угодий;

11) согласие федерального государственного бюджетного учреждения «Управление мелиорации земель и сельскохозяйственного водоснабжения по Томской области» на сооружение и эксплуатацию линий связи, электропередачи, трубопроводов, дорог и других объектов на мелиорированных землях либо заключение об отсутствии мелиорированных земель в границах земельного участка;

12) копия решения о создании особо охраняемой природной территории, заверенная печатью заявителя и подписанная руководителем заявителя или уполномоченным этим руководителем лицом;

13) выданные уполномоченным органом документы, подтверждающие отнесение земельного участка к объектам культурного наследия (памятникам истории и культуры) народов Российской Федерации, к территории объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации либо их копия, заверенная печатью заявителя и подписанная руководителем заявителя или уполномоченным этим руководителем лицом;

14) документы, подтверждающие наличие или отсутствие у уполномоченного органа сведений о результатах проведения государственного земельного надзора, подтверждающих факты неиспользования земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, оборот которых регулируется Федеральным законом от 24 июля 2002 года № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» по целевому назначению или их использования с нарушением законодательства Российской Федерации.

Заявитель имеет право направить в Департамент запрос и документы, указанные в пункте 15 Административного регламента, почтовым отправлением или представить их при личном посещении. Направление запроса в электронной форме Административным регламентом не предусмотрено.

Срок рассмотрения запроса не может превышать двух месяцев.

Результатом предоставления государственной услуги является издание Департаментом распоряжения о переводе (об отказе в переводе).

Ходатайство обязательно должно содержать следующие сведения:

- кадастровый номер земельного участка;
- категория земель, в состав которых входит земельный участок, и категория земель, перевод в состав которых предполагается осуществить (категория земель, в состав которой испрашивается отнесение земельного участка);
- обоснование необходимости перевода земельного участка из одной категории в другую (с указанием конкретного подпункта пункта 1 статьи 7 Закона № 172-ФЗ, установившей исключительные случаи перевода земельных участков из состава земель сельскохозяйственного назначения в другую категорию), с указанием цели перевода (отнесения);
- субъект права (указать к какой именно собственности относится земельный участок).

Для принятия решения о переводе (отнесении) необходимы следующие документы:

1) документы, предоставляемые заявителем в обязательном порядке:

- копии документов, удостоверяющих личность заявителя

(для заявителей - физических лиц);

- согласие правообладателя земельного участка на перевод (отнесение), за исключением случая, если правообладателем земельного участка является лицо, с которым заключено соглашение об установлении сервитута в отношении такого земельного участка;
- заключение государственной экологической экспертизы в случае, если ее проведение предусмотрено федеральными законами;
- 2) для ускорения процедуры перевода (отнесения) земельного участка заявитель вправе предоставить следующие документы:
- выписка из государственного кадастра недвижимости относительно сведений о земельном участке, перевод (отнесение) которого предполагается осуществить, или кадастровый паспорт такого земельного участка;
- выписка из единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей (для заявителей - индивидуальных предпринимателей) или выписка из единого государственного реестра юридических лиц
- (для заявителей - юридических лиц);
- -выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним о правах на земельный участок, перевод (отнесение) которого предполагается осуществить;
- документы, подтверждающие заинтересованность заявителя в переводе земельных участков из одной категории в другую, в отнесении земельных участков к определенной категории земель.
- 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.

Под ненадлежащим лицом следует понимать лицо, не имеющее законного интереса в переводе земельного участка из состава земель одной категории в другую. Заинтересованность лица может быть подтверждена различными документами: утвержденным актом о выборе земельного участка для строительства объекта (в том случае, если срок действия акта на момент обращения с заявлением не истек), утвержденной схемой расположения земельного участка на кадастровом плане территории, свидетельством о праве собственности на объект недвижимого имущества, находящегося на испрашиваемом к переводу земельном участке, лицензией на добычу полезных ископаемых, в границы которой входит испрашиваемый к переводу земельный участок (в случае осуществления перевода в целях, связанных с добычей полезных ископаемых), договором аренды, инвестиционным договором, заключенным в установленном законодательством порядке, и пр.

Ненадлежащими могут быть также лица, которые не имеют надлежащих полномочий на обращение с ходатайством, установленных, например, законами и иными нормативными актами (в частности, для заявителей – муниципальных образований, Федеральным законом № 131-ФЗ от 06.10.2003 г.) или доверенностью.

Ходатайство, не подлежащее рассмотрению по причине несоответствия состава, формы или содержания приложенных к нему документов, подлежит возврату заинтересованному лицу в течение 30 (тридцати) дней со дня его поступления с указанием причин, послуживших основанием для отказа в принятии ходатайства для рассмотрения.

По результатам рассмотрения ходатайства исполнительным органом (Департаментом по социально-экономическому развитию села Томской области) принимается акт о переводе земель или земельных участков в составе таких земель из одной категории в другую (либо акт об отказе в переводе земель или земельных участков в составе таких земель из одной категории в другую) в течение двух месяцев со дня поступления ходатайства.

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.

Указанные акты могут быть обжалованы в суд.

Особенности перевода земель сельскохозяйственных угодий или земельных участков в составе таких земель из земель сельскохозяйственного назначения в другую категорию

Перевод земель сельскохозяйственных угодий или земельных участков в составе таких земель из земель сельскохозяйственного назначения в другую категорию допускается 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, за исключением размещения на землях, указанных в части 2 статьи 7 Закона № 172-ФЗ;

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 (далее - линейные объекты) при наличии утвержденного в установленном порядке проекта рекультивации части сельскохозяйственных угодий, предоставляемой на период осуществления строительства линейных 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.

Перевод земель 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 Земельного кодекса Российской Федерации, в другую категорию не допускается, за исключением случаев, установленных пунктами 3, 6, 7 и 8 части 1 статьи 7 Закона № 172-ФЗ.

При переводе земельных участков из состава категории земель сельскохозяйственного назначения в категорию земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения для целей, связанных с добычей полезных ископаемых, в качестве обоснования перевода предоставляются следующие документы:

- заверенная копия лицензии на добычу;
- заверенный проект разработки полезных ископаемых, включающий в себя объект, планируемый к размещению на предлагаемом к переводу земельном участке;
- картографический материал, содержащий границы горного отвода, лицензии и земельного участка, предлагаемого к переводу.

При переводе земельных участков из состава категории земель сельскохозяйственного назначения в категорию земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения для размещения инвестиционных объектов (заводов, комбинатов, логистических комплексов, объектов дорожного сервиса и пр.) дополнительно рекомендуется предоставлять:

- копию акта о выборе земельного участка для строительства;
- копию решения об утверждении акта о выборе земельного участка для строительства.

При переводе земельных участков из состава категории земель сельскохозяйственного назначения в категорию земель особо охраняемых территорий и объектов для размещения природоохранных (заповедники, заказники и др.), научных, историко-культурных (кладбища), эстетических, рекреационных (лыжные базы, туристические кемпинги, базы отдыха), оздоровительных (санаторий, профилакторий и др.) и иных ценных объектов дополнительно требуется предоставлять:

- копию Порядка создания особо охраняемых территорий местного значения, утвержденного решением Совета депутатов органа местного самоуправления по месту нахождения земельного участка, предлагаемого к переводу;
- копию решения о создании особо охраняемой территории местного значения, принятого администрации муниципального образования, на территории которого находится испрашиваемый к переводу земельный участок.

Особенности перевода земель сельскохозяйственного назначения в земли населенных пунктов

Установление или изменение границ населенных пунктов, а также включение земельных участков в границы населенных пунктов либо исключение земельных участков из границ населенных пунктов является переводом земель сельскохозяйственного назначения в земли населенных пунктов.

Согласно ст. 23, 24 Градостроительного кодекса Российской Федерации включение (исключение) земельных участков в границы населенных пунктов осуществляется путем внесения изменений в генеральный план поселения или городского округа.

Муниципальным образованием создается согласительная комиссия в порядке, предусмотренном Градостроительным кодексом РФ.

Особенности перевода земель сельскохозяйственного назначения в земли водного фонда

Перевод земель сельскохозяйственного назначения в земли водного фонда допускается в случае:

- если земли заняты водными объектами;
- строительства водохранилищ и иных искусственных водных объектов, а также гидротехнических и иных сооружений, расположенных на водных объектах;
- изменения русла рек и иных изменений местоположения водных объектов.

Отнесение земель или земельных участков в составе таких земель к определенной категории

Отнесение земель или земельных участков в составе таких земель к одной из установленных Земельным кодексом Российской Федерации категорий земель является обязательным.

В случае, если категория земель не указана в документах государственного кадастра недвижимости, правоустанавливающих документах на земельный участок или документах, удостоверяющих права на землю, органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации или в случаях, установленных законами субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления принимается решение об отнесении земельного участка к землям определенной категории в зависимости от цели использования, для которой он предоставлялся.

Земельные участки, расположенные в границах населенных пунктов, подлежат отнесению к землям населенных пунктов, а вне границ населенных пунктов - к определенной категории земель в зависимости от документально подтвержденного фактического использования земельного участка. Документами, подтверждающими фактическое использование земельного участка могут являться акт обследования земельного участка, выписка из документов территориального планирования муниципального образования, выписка из Генерального плана поселения, копия акта о выборе земельного участка, копия постановления органа местного самоуправления об утверждении акта о выборе земельного участка, справка о балансовой принадлежности.

При отнесении земельного участка к определенной категории земель форма, состав и содержание ходатайства идентично ходатайству для перевода земельного участка из одной категории в другую.

Статистика переводов земель сельскохозяйственного назначения в иные категории в 2022 году

Переведено земельных участков **- 18**
Общая площадь переведенных земель – **2 406,8 га**
Из них:
в лесной фонд – **2 378,1 га**
под объекты промышленности – **27,3 га**
для строительства водных объектов – **2,6 га**

Мероприятия по переводу земель сельскохозяйственного назначения в земли лесного фонда

С 2019 года Администрацией Томского района проведена работа по признанию земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения Томского района землями лесного фонда. Администрацией Томского района создана комиссия, в которую вошли представители Администрации района, главы поселений Томского района, представители заинтересованных исполнительных органов Томской области.

Комиссией выявлено и предложено включить в состав земель лесного фонда земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, на которых расположены леса и которые непригодны для сельскохозяйственного производства.

В соответствии с пунктом 5 части 1 статьи 7 Закона № 172-ФЗ земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения Томского района Департаментом по социально-экономическому развитию села Томской области переведены в земли лесного фонда.

Опыт Томского района может быть полезен другим муниципальным образованиям Томской области, которые активно проводят работы как по вовлечению в сельскохозяйственный оборот земель, так и по их упорядочиванию в сельскохозяйственном использовании.

По результатам рабочей группы в отношении земельных участков были приняты следующие решения:

- 95 тыс. га - перевод в земли лесного фонда (52%);
- 11 тыс. га - исключение из земель лесного фонда (9%);
- 48 тыс. га - осуществление раздела (36%);
- 10 тыс. га - рассмотрение не требуется (земли лесного фонда отсутствуют) (6%);
- 1,5 тыс. га - иное (1 %).

Ошибки при составлении ходатайства и формировании пакета документов

Основные ошибки:

- ходатайство (вместо Департамента по социально-экономическому села Томской области области) направлено в Департамент по управлению государственной собственностью Томской области, либо адресовано в Администрацию Томской области;

Рекомендации: обращение заинтересованного лица о переводе земельного участка из одной категории в другую (отнесении) должно быть поименовано как ходатайство и адресовано Департаменту по социально-экономическому развитию села Томской области. Направлять (сдавать) такое ходатайство необходимо в единое окно Департамента по социально-экономическому развитию села Томской области (г. Томск, ул. Пушкина, 16/1, кабинет 7а, часы работы пн.-пт. с 9.00-18.00, обед с 12.30-13.30).

Основные ошибки:

- ходатайство не содержит обоснования перевода земельного участка из состава земель одной категории в другую или содержит недостаточное обоснование;

Рекомендации: Ходатайство должно содержать достаточное обоснование, доводы и аргументы, необходимые для принятия решения, подкрепленные доказательствами. В целях подтверждения обоснования, содержащегося в ходатайстве о переводе земельного участка из состава земель одной категории в другую, заинтересованным лицом могут быть предоставлены документы и материалы, подтверждающие отсутствие иных вариантов размещения земельного участка для испрашиваемой деятельности (например, выписка из документов территориального планирования муниципального образования, выписка из Генерального плана поселения, копия акта о выборе земельного участка, копия постановления органа местного самоуправления об утверждении акта о выборе земельного участка, утвержденная схема расположения земельного участка на кадастровом плане территории, копия инвестиционного договора, развернутая пояснительная записка, содержащая информацию, необходимую для принятия решения о переводе земельного участка из состава земель одной категории в другую).

Основные ошибки:

- в ходатайстве не указаны права на земельный участок.

Рекомендации: в ходатайстве необходимо указывать, в какой собственности находится (относится) земельный участок. В случае если земельный участок относится к государственной собственности, необходимо указать к какой именно (федеральная собственность, собственность Томской области, неразграниченная государственная собственность). Также необходимо указывать имеющиеся права пользования на земельный участок.

- не проведен анализ документов территориального планирования муниципального образования, на территории которого находится испрашиваемый к переводу земельный участок, на соответствие испрашиваемого целевого использования земельного участка функциональной зоне (основным, вспомогательным видам разрешенного использования данной зоны).

Рекомендации: перед началом процедуры перевода (отнесения) земельного участка в администрации муниципального образования поселения необходимо установить соответствие испрашиваемого разрешенного использования земельного участка документам территориального планирования муниципального образования. В ходатайстве необходимо указывать реквизиты документов территориального планирования.

Основные ошибки:

- в ходатайстве не указана группа объектов: природоохранный, историко-культурный, рекреационный, промышленный, линейный, связанный с добычей полезных ископаемых, социальный, коммунально-бытового назначения, здравоохранения, образования (предусмотренных пунктом 1 статьи 7 Закона № 172-ФЗ).

Рекомендации: при переводе земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения, в подтверждение исключительности случая перевода, необходимо указывать ссылку на конкретный подпункт пункта 1 статьи 7 Закона № 172-ФЗ.

- в ходатайстве не указана информация о том, рассматривались ли иные варианты места размещения объекта.

Рекомендации: в целях выполнения условий, предусмотренного подпунктами 4, 7, 9 пункта 1 статьи 7 Закона № 172-ФЗ необходимо указывать данную информацию в обосновании перевода земельного участка.

Основные ошибки:

- проект рекультивации не согласован, не утвержден.

Рекомендации: в соответствии с пунктом 15 Правил проведения рекультивации и консервации земель, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 10.07.2018 № 800 «О проведении рекультивации и консервации земель» проект рекультивации земель подлежит согласованию с:

собственником земельного участка, находящегося в частной собственности, в случае, если лицо, обязанное обеспечить рекультивацию земель, не является собственником земельного участка;

арендатором земельного участка, землевладельцем, землепользователем в случае, если лицо, обязанное обеспечить рекультивацию земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, не является таким арендатором, землепользователем, землевладельцем;

исполнительным органом государственной власти и органом местного самоуправления, уполномоченным на предоставление находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков, в случае проведения рекультивации в отношении земель и земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности;

В соответствии с пунктом 24 Правил проведения рекультивации и консервации земель:

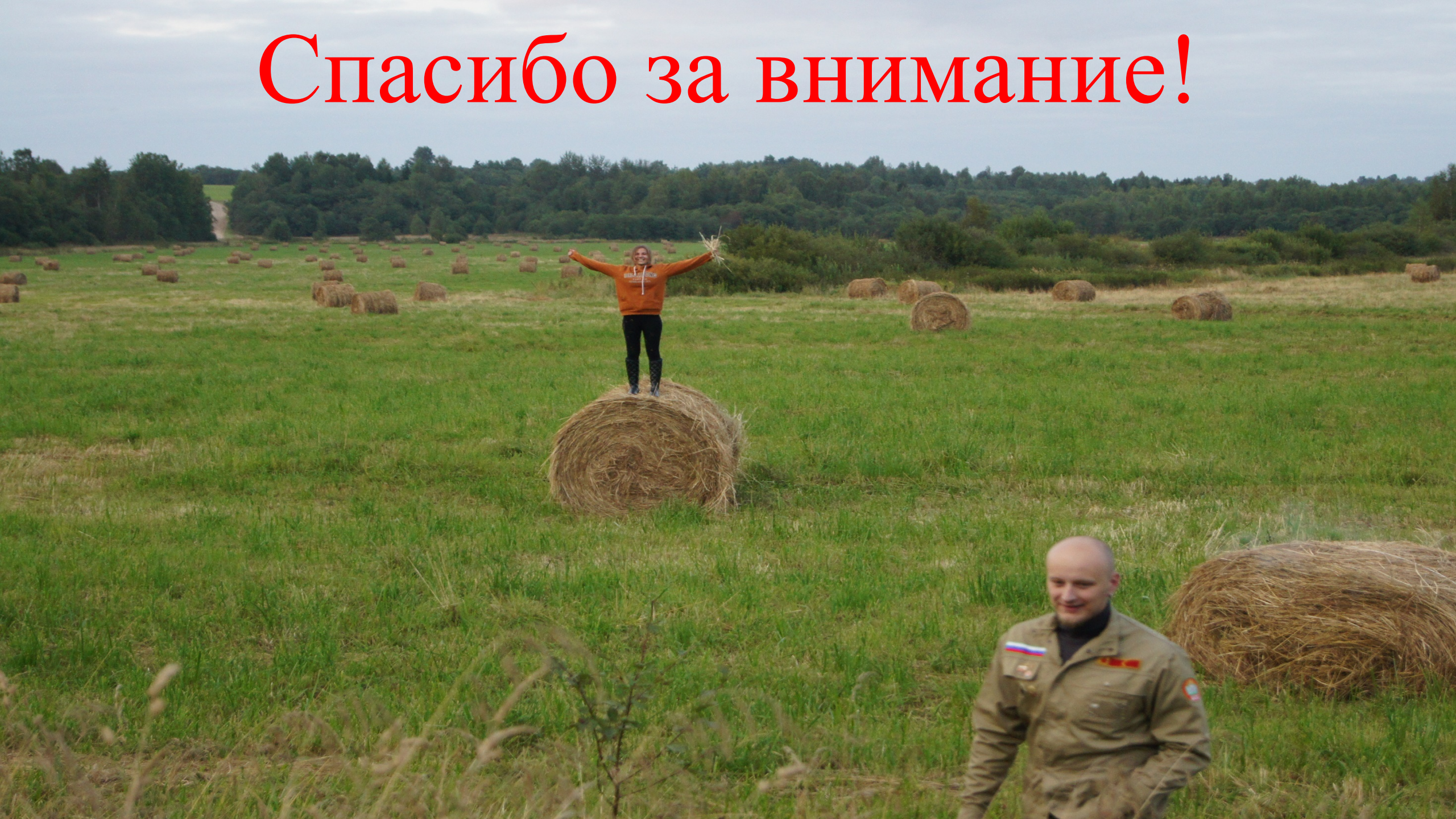
лица, исполнительные органы государственной власти, органы местного самоуправления, указанные в пунктах 3 и 4 настоящих Правил проведения рекультивации и консервации земель, утверждают проект рекультивации земель.

Основные ошибки:

- не подтверждены полномочия подписанта ходатайства (согласия) на перевод земельного участка из состава земель одной категории в другую (при выдаче согласия юридическим лицом – собственником земельного участка).

Рекомендации: при подписании документов лицом, временно замещающим руководителя, необходимо предоставлять приказ о замещении занимаемой должности либо доверенность от руководителя.

- не заверены копии документов, представляемые юридическим лицом.

Рекомендации: копии документов должны быть заверены руководителем организации либо иным лицом, действующим на основании доверенности, подписанной руководителем организации (в данном случае необходимо также предоставить указанную доверенность).

Спасибо за внимание!