

НОВЫЕ ПРАВИЛА ПЕРЕВОДА ЗЕМЕЛЬ С/Х НАЗНАЧЕНИЯ В ЗЕМЛИ ИНЫХ КАТЕГОРИЙ

1 апреля 2025 года был подписан Федеральный закон № 52-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – «**Закон № 52-ФЗ**»), которым вносятся изменения в ФЗ от 21 декабря 2004 года № 172-ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую», ЗК РФ и ГрК РФ.

Поправками усложняется процедура перевода земель сельскохозяйственного назначения в другие категории, сокращается число возможных оснований для перевода и изъятия сельхозугодий для государственных и муниципальных нужд, а также вводятся иные ограничения, предотвращающие уменьшение площади с/х земель в стране.

Закон № 52-ФЗ вступает в силу **с 1 марта 2026 года, за исключением некоторых положений**, вступающих в силу **с 1 января 2027 года**.

Ключевые изменения, предусмотренные Законом № 52-ФЗ, представлены далее.

1. УСЛОЖНЯЕТСЯ ПРОЦЕДУРА ПЕРЕВОДА ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ В ДРУГУЮ КАТЕГОРИЮ

Действующее законодательное регулирование и до принятия Закона № 52-ФЗ, в целом, предусматривало достаточно строгий порядок перевода с/х земель в другие категории. Так, муниципалитеты не могли принимать решение о переводе находящихся в муниципальной или в частной собственности с/х земель в другую категорию – соответствующие полномочия были переданы на уровень субъектов РФ.

Вместе с тем порядок рассмотрения ходатайств о переводе оставался общим как для с/х земель, так и для иных категорий: уполномоченный орган в рамках собственных дискреционных полномочий принимал акт о переводе земель или земельных участков либо акт об отказе.

Законом 52-ФЗ предусматривается отдельный, состоящий из нескольких этапов порядок рассмотрения ходатайств о переводе с/х земель в другую категорию, который начнет применяться с 1 марта 2026 года.

Такой порядок подразумевает, что **акт о переводе с/х земель в другую категорию может быть принят исполнительным органом субъекта РФ только в соответствии с законом субъекта РФ, допускающим такой перевод, а в отношении земель сельскохозяйственных угодий также при наличии заключения Минсельхоза РФ о возможности их перевода в другую категорию.**

Законом 52-ФЗ предусматриваются следующие **этапы рассмотрения ходатайства лица о переводе с/х земель в другую категорию:**

1. Направление ходатайства о переводе с/х земель в другую категорию в адрес исполнительного органа субъекта РФ.
2. Направление исполнительным органом субъекта РФ предложения о переводе высшему должностному лицу субъекта РФ.
3. Получение согласия высшего должностного лица субъекта РФ на перевод.
4. Направление высшим должностным лицом субъекта РФ законодательной инициативы о переводе в законодательный орган субъекта РФ.
5. Получение положительного заключения Минсельхоза России – если ходатайство о переводе заявлено в отношении земель сельскохозяйственных угодий. В случае ненаправления Минсельхозом России заключения на поступившую законодательную инициативу в установленный срок считается, что представлено заключение об отсутствии замечаний к законодательной инициативе.
6. Принятие законодательным органом субъекта РФ соответствующего закона о переводе земель с/х назначения в иную категорию.

7. Принятие исполнительным органом субъекта РФ акта о переводе с/х земель в другую категорию.

Если с/х земли включены законодательством субъекта РФ в перечень особо ценных продуктивных сельскохозяйственных угодий, перевод их в другую категорию будет невозможен (к таковым, например, могут быть отнесены угодья, кадастровая стоимость которых существенно превышает средний уровень кадастровой стоимости по соответствующему муниципальному образованию).

2. СОКРАЩАЕТСЯ ПЕРЕЧЕНЬ ОСНОВАНИЙ ДЛЯ ПЕРЕВОДА ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫХ УГОДИЙ В ДРУГИЕ КАТЕГОРИИ

С 1 января 2027 года сокращается перечень случаев, при которых возможен перевод в другую категорию сельскохозяйственных **угодий** (то есть, земель в составе земель сельскохозяйственного назначения, подлежащих особой охране: пашни, сенокосы, пастбища и т.д.)

Ранее ФЗ от 21 декабря 2004 года № 172-ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую» (далее – **«Закон № 172-ФЗ»**) для сельскохозяйственных угодий был установлен закрытый перечень оснований для их перевода. Вместе с тем такой перечень был гораздо шире, чем тот, который будет действовать после 1 января 2027 года.

С принятием Закона № 52-ФЗ перевод земель сельскохозяйственных угодий или земельных участков в составе таких земель из земель сельскохозяйственного назначения в другую категорию будет возможен только в случаях, связанных с:

- (i) непригодностью использования земель для сельскохозяйственного производства в связи с негативным

воздействием, которое не может быть устранено путем рекультивации и при котором допускается консервация земель (п. 7 ст. 13 ЗК РФ) или в связи с загрязнением земель химическими веществами (ст. 14 ЗК РФ);

- (ii) созданием особо охраняемых природных территорий;
- (iii) установлением или изменением границ населенных пунктов;
- (iv) строительством / реконструкцией объектов государственного значения или объектов местного значения в случаях, предусмотренных п. 1 и 2 ст. 49 ЗК РФ;
- (v) добычей полезных ископаемых (кроме общераспространенных).

При этом, перевод земель сельскохозяйственных угодий в другую категорию по данным основаниям возможен при условии, что такие земли не включены в перечень особо ценных продуктивных сельскохозяйственных угодий.

Таким образом, после 1 января 2027 года, многие из действующих на настоящий момент оснований для перевода земель сельскохозяйственных угодий в другую категорию более не смогут быть использованы в качестве таковых. В частности, это относится к случаям перевода земель в связи с их отнесением к землям природоохранного, историко-культурного, рекреационного и иного особо ценного назначения; строительством линейных объектов (если они не являются объектами государственного или местного значения); размещением промышленных объектов, объектов социального, коммунально-бытового назначения, объектов здравоохранения, образования.

Несмотря на то, что новый перечень оснований для перевода земель

сельскохозяйственных угодий в другие категории начнет действовать с 1 января 2027 года, такой перевод в целях добычи общераспространенных полезных ископаемых будет невозможен уже с 1 марта 2026 года. Это связано с тем, что законодателем было установлено неприменение положений Закона № 172-ФЗ, допускающих перевод в указанных целях, с 1 марта 2026 года.

Вместе с тем такая возможность останется доступной до 31 декабря 2033 года, если это необходимо для реализации приоритетных проектов по модернизации и расширению инфраструктуры в соответствии с Федеральным законом от 31 июля 2020 года № 254-ФЗ «Об особенностях регулирования отдельных отношений в целях реализации приоритетных проектов по модернизации и расширению инфраструктуры и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

3. ВВОДИТСЯ ЗАПРЕТ НА ИЗЪЯТИЕ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫХ УГОДИЙ ДЛЯ ГОСУДАРСТВЕННЫХ / МУНИЦИПАЛЬНЫХ НУЖД В ЦЕЛЯХ ДОБЫЧИ ОБЩЕРАСПРОСТРАНЕННЫХ ПОЛЕЗНЫХ ИСКОПАЕМЫХ

С 1 марта 2026 года запрещается изъятие сельскохозяйственных **угодий** для государственных / муниципальных нужд в целях добычи общераспространенных полезных ископаемых.

На срок до 31 декабря 2033 года вводится исключение для случаев изъятия сельхозугодий для реализации приоритетных проектов по модернизации и расширению инфраструктуры в соответствии с ФЗ от 31 июля 2020 года № 254-ФЗ.

4. ВВОДИТСЯ ОБЯЗАННОСТЬ ОРГАНОВ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ СОГЛАСОВЫВАТЬ С МИНСЕЛЬХОЗОМ РОССИИ ПРОЕКТЫ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ В СЛУЧАЕ ВКЛЮЧЕНИЯ В СОСТАВ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, ОТНОсяЩИХСЯ К СЕЛЬХОЗУГОДИЯМ

Если проектом схемы территориального планирования муниципального района или генерального плана предусматривается включение в границы населенных пунктов (в том числе образуемых населенных пунктов) земельных участков сельскохозяйственного назначения, являющихся сельхозугодиями, такие проекты документов подлежат согласованию с Минсельхозом России. В рамках процедуры согласования Минсельхоз России проверяет проекты градостроительной документации в части их соответствия целям развития сельского хозяйства.

5. ГРАНИЦЫ СЕЛЬХОЗУГОДИЙ БУДУТ УСТАНОВЛИВАТЬСЯ МИНСЕЛЬХОЗОМ РОССИИ

Границы сельскохозяйственных угодий в составе с/х земель будут устанавливаться и изменяться Минсельхозом России в порядке, который будет определен Правительством РФ. Соответствующее решение Минсельхоза должно содержать сведения о границах сельхозугодий в виде графического описания местоположения границ и перечня координат характерных точек границ в системе координат, установленной для ведения ЕГРН.

6. ЗЕМЛИ БУДУТ СЧИТАТЬСЯ ОТНЕСЕННЫМИ К КАТЕГОРИИ ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ, ЕСЛИ В СООТВЕТСТВИИ С РЕШЕНИЕМ МИНСЕЛЬХОЗА И ДАННЫМИ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ИНФОРМАЦИОННОЙ СИСТЕМЫ ОНИ РАСПОЛОЖЕНЫ В ГРАНИЦАХ С/Х ЗЕМЕЛЬ

Вводится правило, согласно которому земли и (или) земельные участки считаются принадлежащими к категории земель сельскохозяйственного назначения, если в соответствии с решением Минсельхоза России они расположены в границах земель сельскохозяйственного назначения и сведения об этих границах внесены в Единую федеральную государственную информационную систему о землях сельскохозяйственного назначения (ЕФИС ЗСН).

КОНТАКТЫ

КОНСТАНТИН ЛИТОВКИН

Партнер, отдел по оказанию юридических услуг в сфере недвижимости, строительства и ГЧП
konstantin.litovkin@b1.ru

АЛИНА ПЕСТОВСКАЯ

Юрист, отдел по оказанию юридических услуг в сфере недвижимости, строительства и ГЧП
alina.pestovskaia@b1.ru

О ГРУППЕ КОМПАНИЙ Б1

Группа компаний Б1 предлагает многопрофильные услуги в сфере аудита, стратегического, технологического и бизнес-консалтинга, сделок, оценки, налогообложения, права и сопровождения бизнеса.

Мы работаем свыше 35 лет в России и 25 лет в Беларуси. За это время в компаниях группы создана сильная команда специалистов с обширными знаниями и опытом реализации сложнейших проектов. Наша практика представлена в 12 городах: Москве, Минске, Владивостоке, Екатеринбурге, Казани, Краснодаре, Новосибирске, Ростове-на-Дону, Самаре, Санкт-Петербурге, Тольятти и Челябинске.

Группа компаний Б1 помогает клиентам находить новые решения, расширять, трансформировать и успешно вести свою деятельность, а также повышать свою финансовую устойчивость и кадровый потенциал.

© 2025 ООО «Б1 – Консалт». Все права защищены.

Информация, содержащаяся в настоящей публикации, представлена в сокращенной форме и предназначена лишь для общего ознакомления, в связи с чем она не может рассматриваться в качестве полноценной замены подробного отчета о проведенном исследовании и других упомянутых материалов и служить основанием для вынесения профессионального суждения. Группа компаний Б1 не несет ответственности за ущерб, причиненный каким-либо лицам в результате действия или отказа от действия на основании сведений, содержащихся в данной публикации. По всем конкретным вопросам следует обращаться к специалисту по соответствующему направлению.