

# BIRCH

Юридический обзор

Изменение порядка перевода  
земель с/х назначения в земли  
иных категорий



1 апреля 2025 года был принят [Федеральный закон № 52-ФЗ \(«Закон»\)](#), который внес ряд значимых изменений в Земельный кодекс РФ («ЗК РФ»), Градостроительный Кодекс РФ, а также Федеральный закон № 172-ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую» («Закон о переводе земель из одной категории в другую»).

Закон вступает в силу с **1 марта 2026 года**. Исключение составляют положения, связанные с изменением перечня оснований для перевода земель сельхозугодий в другие категории земель, данные положения вступят в силу с **1 января 2027 года**.








Отмечаем, что Закон принят с целью установления новых механизмов для предотвращения сокращения площади земель с/х назначения. Данные механизмы ограничивают возможность принятия органами государственной власти субъектов РФ решений о переводе таких земель в иные категории без согласования с федеральными органами власти.

Далее в нашем обзоре представлены наиболее значимые положения Закона.

## Обновление порядка перевода земельных участков земель сельскохозяйственного назначения в другие категории земель

В отличие от предусмотренного действующим законодательством порядка, согласно которому изменение категории земель с/х назначения осуществляется исключительно на основании акта исполнительного органа власти субъекта РФ, Закон устанавливает более сложную и многоуровневую процедуру согласования перевода таких земель в иные категории, предполагающую в определенных случаях согласование такого перевода с Минсельхозом РФ.

**Новая процедура включает в себя следующие этапы:**

-  направление ходатайства в адрес исполнительного органа субъекта РФ
-  направление исполнительным органом субъекта РФ предложения о переводе земель с/х назначения в иную категорию высшему должностному лицу субъекта РФ
-  согласие высшего должностного лица субъекта РФ
-  направление высшим должностным лицом субъекта РФ законодательной инициативы о переводе земель с/х назначения в иную категорию в адрес законодательного органа субъекта РФ
-  получение законодательным органом субъекта РФ заключения Минсельхоза РФ (этап применим только в случае перевода земель сельхозугодий)
-  принятие законодательным органом субъекта РФ соответствующего закона о переводе земель с/х назначения в иную категорию
-  принятие акта исполнительного органа власти субъекта РФ о переводе земель с/х назначения в иную категорию

При планировании хозяйственной деятельности на землях с/х назначения, для осуществления которой потребуются перевод данных земель в иные категории, необходимо учитывать, что увеличение числа этапов, необходимых для перевода земель с/х назначения в иные категории, увеличит время осуществления процедуры по переводу.

## Изменение перечня оснований для перевода земель сельхозугодий в другие категории земель


Существенно сокращен перечень оснований перевода земель сельхозугодий или земельных участков в составе таких земель в другую категорию.

**С 1 марта 2027 года перевод земельных участков, отнесенных к землям сельхозугодий в другие категории земель может быть осуществлен только в следующих случаях:**

- если такие земли стали непригодными для с/х производства в связи с их консервацией или загрязнением химическими веществами, различными микроорганизмами и иными веществами
- в связи с созданием особо охраняемых природных территорий
- в связи с установлением или изменением границ населенных пунктов
- если в границах таких земель осуществляется строительство/реконструкция объектов государственного или местного значения при отсутствии других возможных вариантов строительства/реконструкции или в случае, если такие работы осуществляются в связи с выполнением РФ международных договоров (п. 1 и п. 2 ст. 49 ЗК РФ)
- в связи с добычей полезных ископаемых (за исключением добычи общераспространенных полезных ископаемых)

Таким образом из перечня оснований для перевода земель с/х угодий в земли иных категорий **исключается возможность их перевода:**

- в связи с размещением промышленных объектов
- если такие земли непригодны для осуществления с/х производства и включены в состав земель лесного фонда, земель водного фонда или земель запаса
- в случае строительства объектов социального назначения, объектов здравоохранения, образования
- для целей добычи общераспространенных полезных ископаемых
- в случае строительства линейных объектов (ж/д путей, нефтепроводов и т.д.), если такие объекты не относятся к объектам государственного или местного значения



Полагаем, что для землепользователей наиболее критичным из исключений является невозможность перевода земель с/х угодий в связи со строительством частных линейных объектов (например, ж/д пути необщего пользования, частные дороги), размещение которых, по общему правилу, не допускается в границах земель с/х назначения без перевода земель в иные категории после завершения строительства таких объектов. Данное решение законодателя может повлечь увеличение числа судебных споров по вопросу законности размещения определенных линейных объектов на землях с/х назначения без их перевода в иные категории земель.

Также стоит выделить запрет на перевод земель с/х назначения в иные категории в связи с добычей общераспространенных полезных ископаемых. Ранее Россельхознадзор неоднократно привлекал внимание общественности к проблеме нелегальной добычи общераспространенных полезных ископаемых на землях с/х назначения. Такая добыча приводила к уничтожению плодородного слоя почвы и деградации земель, что впоследствии делало невозможным использование участков в с/х целях. Наличие же в Законе о переводе земель из одной категории в другую возможности осуществить перевод земель с/х назначения в иные категории в связи с добычей общераспространенных полезных ископаемых, предоставляло «зеленый свет» для добычи данной категории ископаемых. Как мы видим из положения Закона, законодатель прислушался к контролирующим органам и установил полный запрет на перевод земель с/х назначения в иные категории для добычи общераспространенных полезных ископаемых, что потенциально может снизить число вышеуказанных нарушений.

## Установление особого порядка согласования проектов территориального планирования и проектов генеральных планов в случае включения в состав населенных пунктов земель относящихся к сельхозугодьям

Согласно Закону, проекты схем территориального планирования муниципальных районов, а также проекты генеральных планов поселений и округов, которыми предусмотрено включение в границы населенных пунктов земель, относящихся к сельхозугодьям, подлежат согласованию с Минсельхозом РФ на предмет их соответствия целям развития сельского хозяйства.

Указанные положения направлены на достижение основной цели Закона по предотвращению сокращения площадей земель с/х назначения за счет ограничения полномочий местных органов власти в отношении земель, относящихся к сельхозугодьям.

## Порядок установления и изменения границ сельхозугодий в составе земель сельскохозяйственного назначения

Границы сельхозугодий в составе земель с/х назначения будут устанавливаться и изменяться решениями Минсельхоза РФ в порядке, предусмотренном Правительством РФ, с обязательным приложением к таким решениям сведений о границах сельхозугодий в виде графического описания местоположения границ и перечня координат характерных точек границ в системе координат, установленной для ведения ЕГРН.

Результатом указанных изменений станет включение в ЕГРН информации о границах сельхозугодий, что позволит снизить риск ошибочного включения таких земель в границы населенных пунктов, а также будет способствовать обеспечению рационального использования земель с/х назначения и повышению эффективности с/х производства.



# Контакты для получения дополнительной информации



**Дарья Чуева**  
Советник

М: +7 963 645 1386  
[daria.chueva@birchlegal.ru](mailto:daria.chueva@birchlegal.ru)



**Денис Михайличенко**  
Старший юрист

[denis.mikhailichenko@birchlegal.ru](mailto:denis.mikhailichenko@birchlegal.ru)



**Екатерина Кнепман**  
Юрист

[ekaterina.knepman@birchlegal.ru](mailto:ekaterina.knepman@birchlegal.ru)

Подписывайтесь на  
наш канал в Telegram



**birchlegal.ru**

© BIRCH LEGAL 2025. Все права защищены. Информация, представленная в данном юридическом обзоре, не может рассматриваться в качестве профессиональных рекомендаций или услуг в области права и не является консультацией по конкретной ситуации. Данная информация предназначена для общего ознакомления пользователей с вопросами, которые могут представлять для них интерес. BIRCH LEGAL не несет каких-либо обязательств или ответственности за неполноту информации.