



## ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ ПО ВОПРОСАМ СОВЕРШЕНСТВОВАНИЯ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА В СТРОИТЕЛЬНОЙ СФЕРЕ

**Президент Ассоциации  
«Национальное объединение строителей»**

**А.Н. Глушков**

(подпись)

«24» 10 2022 г.

Утверждено  
Экспертным советом Ассоциации «Национальное  
объединение строителей» по вопросам  
совершенствования законодательства в строительной  
сфере (протокол от «14» октября 2022 г. № 102)

### **Заключение**

**по результатам правовой экспертизы законопроекта № 155743-8  
«О внесении изменений в статью 14 Федерального закона «О переводе  
земель или земельных участков из одной категории в другую»**

Экспертным советом Ассоциации «Национальное объединение строителей» по вопросам совершенствования законодательства в строительной сфере (далее – Экспертный совет) проведена правовая экспертиза законопроекта № 155743-8 «О внесении изменений в статью 14 Федерального закона «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую» (далее – законопроект).

Правовая экспертиза проводилась в период с 25.07.2022 по 11.10.2022 на основании Положения об Экспертном совете рабочей группой, сформированной в следующем составе:

- 1) Бандорин Л.Е. – руководитель;

- 2) Бунина О.И.;
- 3) Кузенский А.В.;
- 4) Кузьма И.Е.;
- 5) Макаров П.В.;
- 6) Максимов А.В.;
- 7) Малахов П.В.;
- 8) Москвитин М.В.;
- 9) Федорченко М.В.
- 10) Худзинская И.А.;
- 11) Шевляков В.В.;
- 12) Шериева А.М.

Законопроект внесён в Государственную Думу Законодательным Собранием Республики Карелия 30.06.2022 и до настоящего момента находится на рассмотрении профильного комитета – комитета Государственной Думы по вопросам собственности, земельным и имущественным отношениям.

При проведении правовой экспертизы Экспертный совет проанализировал действующее законодательство, законопроект и пояснительную записку к нему.

Как следует из пояснительной записки, законопроект разработан в связи с необходимостью упрощения порядка присвоения категории для земельных участков, не отнесённых к определённой категории земель и предоставленных на каком-либо праве в целях определения их кадастровой стоимости и, соответственно, реализации принципа платности использования земли.

Законопроектом предлагается урегулирование возможности отнесения земельных участков к определённой категории земель в случаях, указанных в частях 11 и 12 статьи 14 Федерального закона от 21.12.2004 № 172-ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую» (далее

– ФЗ о переводе земель), без согласия правообладателя такого земельного участка.

В пояснительной записке отмечается, что в соответствии с положениями статьи 39<sup>16</sup> Земельного кодекса РФ одним из оснований для отказа в предоставлении земельного участка является отсутствие установленной категории земель для такого участка, при этом отсутствие установленной категории земель является препятствием к определению кадастровой стоимости соответствующего земельного участка, а значит – и к определению налоговой базы для исчисления земельного налога.

Проанализировав предлагаемые изменения, Экспертный совет пришел к следующим выводам.

Действительно, определение кадастровой стоимости земельного участка может быть осуществлено при наличии всех необходимых характеристик объекта. Так, согласно части 3 статьи 14 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» при определении кадастровой стоимости земельных участков обязательному рассмотрению подлежат сведения о местоположении земельного участка, нахождении объекта недвижимости в границах зоны с особыми условиями использования территории, а также иные ценообразующие факторы, предусмотренные методическими указаниями о государственной кадастровой оценке. Все они влияют на указанную стоимость.

В соответствии с Методическими указаниями о государственной кадастровой оценке, утверждёнными приказом Росреестра от 04.08.2021 № П/0336, земельный участок характеризуется его целевым назначением (принадлежностью земельного участка к определённой категории земель) и (или) разрешённым использованием, а также видом осуществляемой на нём деятельности.

Соответственно, отсутствие категории земель у земельных участков препятствует определению правового режима земельного участка, его

вовлечению в оборот, а также затрудняет осуществление кадастровой оценки объекта.

При этом необходимость получения согласия правообладателей земельных участков для отнесения их к определённой категории земель ставит в зависимость от волеизъявления правообладателя возможность налогообложения, что противоречит принципам налогового права.

Таким образом, необходимость получения согласия правообладателя на отнесение земельного участка к определённой категории приводит к сложностям в правоприменительной практике, что подтверждает актуальность и своевременность подготовки и принятия рассматриваемого законопроекта.

В связи с изложенным законопроект предлагает исключить из перечня документов, необходимых для принятия решения об отнесении земельных участков к категориям в случаях, указанных в частях 11 и 12 статьи 14 ФЗ о переводе земель, согласие правообладателя земельного участка на перевод земельного участка из состава земель одной категории в другую (часть 14 статьи 14 указанного ФЗ).

Также, законопроектом предлагается дополнить статью 14 ФЗ о переводе земель частью 14<sup>1</sup>, в которой отдельно устанавливается исключение об отсутствии необходимости получения согласия правообладателя на отнесение к категории в случаях, указанных в частях 11 и 12 статьи 14 указанного ФЗ.

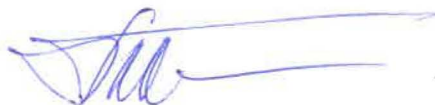
Экспертный совет отмечает, что в статье 2 ФЗ о переводе земель уже установлены исключения из правила о необходимости получения согласия при изменении категории земель. Так, согласно части 5 статьи 2 уполномоченные органы ходатайствуют о переводе земельных участков из состава земель одной категории в другую без согласия правообладателей земельных участков в случаях перевода земельных участков из состава земель одной категории в другую для создания особо охраняемых природных

территорий без изъятия земельных участков у их правообладателей либо в связи с установлением или изменением черты населённых пунктов.

Предлагаемую законопроектом норму необходимо синхронизировать с указанной действующей нормой части 5 статьи 2 ФЗ о переводе земель. Представляется целесообразным вносить положение, предлагаемое ко внесению частью 14<sup>1</sup> статьи 14 ФЗ о переводе земель, в часть 5 статьи 2 указанного ФЗ.

На основании изложенного, руководствуясь Положением об Экспертном совете Ассоциации «Национальное объединение строителей» по вопросам совершенствования законодательства в строительной сфере, Экспертный совет считает целесообразным дальнейшее рассмотрение законопроекта № 155743-8 «О внесении изменений в статью 14 Федерального закона «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую» с учётом изложенного в настоящем заключении замечания.

Председатель Экспертного совета



А.И. Белоусов

Руководитель рабочей группы



Л.Е. Бандорин