

В. А. Буров

**НАУЧНО-ПРАКТИЧЕСКИЙ  
КОММЕНТАРИЙ  
К ФЕДЕРАЛЬНОМУ ЗАКОНУ**

от 21 декабря 2004 г. № 172-ФЗ

**«О ПЕРЕВОДЕ ЗЕМЕЛЬ  
ИЛИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ  
ИЗ ОДНОЙ КАТЕГОРИИ  
В ДРУГУЮ»**

(постатейный)

*(с учетом новейших подзаконных актов)*

Москва  
ЮСТИЦИНФОРМ  
2011

УДК 349.412.3(094.072)

ББК 67.407

Б90

**Буров, В. А.**

Б90 Научно-практический комментарий к Федеральному закону от 21 декабря 2004 г. № 172-ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую» (постатейный) / В. А. Буров. — М. : Юстицинформ, 2011. — 128 с. — (Серия «Комментарий специалиста»).

ISBN 978-5-7205-1087-9.

В предлагаемом комментарии дается толкование норм одного из важнейших законов, регулирующих земельные отношения — Федерального закона от 21 декабря 2004 г. № 172-ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую».

В текст комментария включены примеры из судебной практики и необходимые статистические данные.

Данное издание в первую очередь будет интересно для специалистов, работающих в сфере недвижимости, а также практикующих юристов,

Однако оно будет полезно и студентам высших учебных заведений юридического профиля, аспирантам, научным работникам, а также профессорско-преподавательскому составу.

Автор будет благодарен за любые предложения и замечания по высказанным в комментарии позициям.

УДК 349.412.3(094.072)

ББК 67.407

ISBN 978-5-7205-1087-9

© ЗАО «Юридический Дом «Юстицинформ», 2011

## НАУЧНО-ПРАКТИЧЕСКИЙ КОММЕНТАРИЙ К ФЕДЕРАЛЬНОМУ ЗАКОНУ

от 21 декабря 2004 г. № 172-ФЗ

### «О ПЕРЕВОДЕ ЗЕМЕЛЬ ИЛИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ИЗ ОДНОЙ КАТЕГОРИИ В ДРУГУЮ»

(в ред. федеральных законов от 21 июля 2005 г. № 111-ФЗ, от 17 апреля 2006 г. № 53-ФЗ, от 3 июня 2006 г. № 73-ФЗ, от 4 декабря 2006 г. № 201-ФЗ, от 18 декабря 2006 г. № 232-ФЗ, от 10 мая 2007 г. № 69-ФЗ, от 30 октября 2007 г. № 240-ФЗ, от 8 ноября 2007 г. № 261-ФЗ, от 13 мая 2008 г. № 66-ФЗ, от 23 июля 2008 г. № 160-ФЗ, от 14 марта 2009 г. № 32-ФЗ, от 8 мая 2009 г. № 93-ФЗ, от 25 декабря 2009 г. № 340-ФЗ)

5 января 2005 г. вступил в силу Федеральный закон от 21 декабря 2004 г. № 172-ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую» (далее — Закон о переводе), принятый во исполнение п. 1 ст. 8 Земельного кодекса РФ, устанавливающего необходимость урегулирования отношений по переводу земель и земельных участков из одной категории в другую специальным федеральным законом.

С принятием Закона о переводе связывались значительные ожидания, обусловленные необходимостью четкой регламентации процедуры изменения целевого назначения земельных участков (основного способа определения их правового режима), достижения разумного баланса частных и публичных интересов при реализации данного государственного полномочия.

С момента принятия Закон о переводе претерпел 10 редакций, однако поправки не привели к единообразной практике применения его положений, поскольку в качестве оснований совершения тех или иных действий Закон оперирует оценочными критериями и терминами, значение которых легально не закреплено.

Все это приводит к многочисленным трудностям в уяснении смысла статей Закона о переводе и произволу со стороны правоприменителей.

Изложенное обусловило интерес к подготовке данного Комментария, содержащего постатейное толкование положений Закона о переводе земель и являющегося попыткой дать разумные ориентиры для правоприменительной практики.

---

**Статья 21. Вступление в силу настоящего Федерального закона**

Настоящий Федеральный закон вступает в силу с 5 января 2005 года.

---

Текст комментируемого Закона официально опубликован в Парламентской газете от 28 декабря 2004 г. № 244, в Российской газете от 30 декабря 2004 г. № 290, в Собрании законодательства Российской Федерации от 27 декабря 2004 г. № 52 (часть I), ст. 5276.

## Содержание

---

### ГЛАВА 1

#### **Общие положения ..... 4**

- Статья 1. Правовое регулирование отношений, возникающих в связи с переводом земель или земельных участков в составе таких земель из одной категории в другую..... 4
- Статья 2. Состав и порядок подготовки документов для перевода земель или земельных участков в составе таких земель из одной категории в другую ..... 15
- Статья 3. Порядок рассмотрения ходатайств о переводе земель или земельных участков в составе таких земель из одной категории в другую ..... 30
- Статья 4. Основания отказа в переводе земель или земельных участков в составе таких земель из одной категории в другую ..... 39
- Статья 5. Внесение изменений в государственный кадастр недвижимости и в записи Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним в связи с переводом земель или земельных участков в составе таких земель из одной категории в другую ..... 44
- Статья 6. Перевод земельных участков из состава земель одной категории в другую в случае изъятия, в том числе путем выкупа, земельных участков для государственных или муниципальных нужд ..... 47

### ГЛАВА 2

#### **Особенности перевода земель или земельных участков в составе таких земель из одной категории в другую ..... 48**

- Статья 7. Особенности перевода земель сельскохозяйственных угодий или земельных участков в составе таких земель из земель сельскохозяйственного назначения в другую категорию..... 48

Статья 8. Особенности перевода земель населенных пунктов или земельных участков в составе таких земель в другую категорию, а также перевода земель или земельных участков в составе таких земель из других категорий в земли населенных пунктов .....	75
Статья 9. Особенности перевода земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения или земельных участков в составе таких земель в другую категорию .....	85
Статья 10. Особенности перевода земель особо охраняемых территорий и объектов или земельных участков в составе таких земель в другую категорию, а также перевода земель или земельных участков в составе таких земель из других категорий в земли особо охраняемых территорий и объектов ..	87
Статья 11. Особенности перевода земель лесного фонда, занятых защитными лесами, или земельных участков в составе таких земель в земли других категорий.....	96
Статья 12. Особенности перевода земель водного фонда или земельных участков в составе таких земель в другую категорию, а также особенности перевода земель другой категории или земельных участков в составе таких земель в земли водного фонда.....	101
Статья 13. Особенности перевода земельного участка из состава земель запаса в другую категорию земель.....	104

### ГЛАВА 3 ПЕРЕХОДНЫЕ И ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.....106

Статья 14. Отнесение земель или земельных участков в составе таких земель к определенной категории.....	106
Статья 15. Перевод земель или земельных участков в составе таких земель из одной категории в другую и отнесение земель или земельных участков в составе таких земель к определенной категории земель до разграничения государственной собственности на землю.....	114

Статья 15.1. Перевод земель сельскохозяйственного назначения или земельных участков из состава таких земель в другую категорию в связи с организацией проведения встречи глав государств и правительств стран — участников форума «Азиатско-Тихоокеанское экономическое сотрудничество» в 2012 году в городе Владивостоке .....	117
Статья 16. О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации .....	118
Статья 17. <i>Утратила силу</i> .....	119
Статья 18. О внесении изменения в статью 4 Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».....	119
Статья 19. О внесении изменений в Федеральный закон «Об экологической экспертизе» .....	120
Статья 20. <i>Утратила силу</i> .....	121
Статья 21. Вступление в силу настоящего Федерального закона.....	122