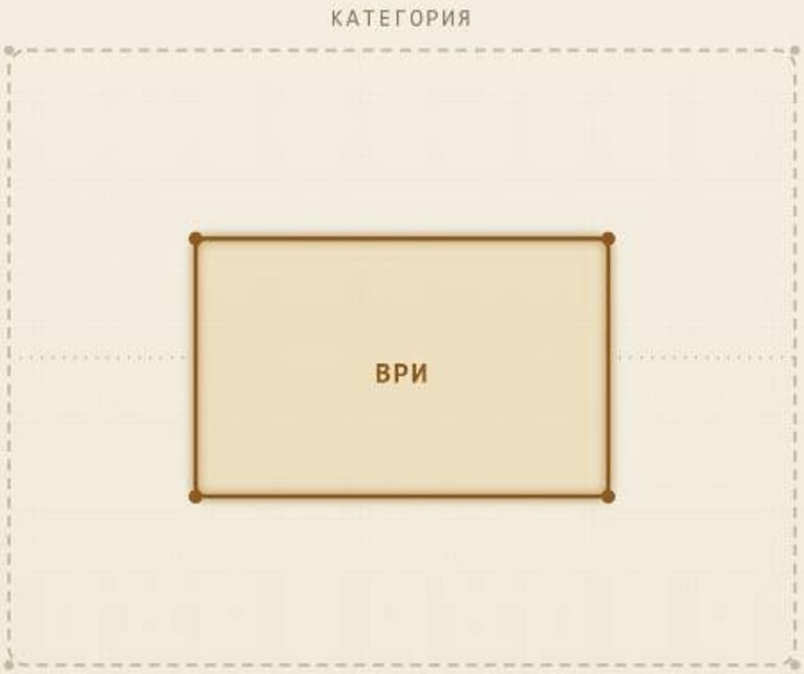
ЗЕМЕЛЬНЫЙ ВОПРОС · ПРАКТИЧЕСКИЙ ГАЙД



СМЕНА КАТЕГОРИИ ЗЕМЛИ И ВРИ

Перевод сельхозземель в земли поселений и промышленности, разница между категорией и видом разрешённого использования — и когда всей этой процедуры лучше избежать

ВИКТОР НАДЕЛОВ

25 РАЗДЕЛОВ · СВОДНЫЙ ЧЕК-ЛИСТ · 2026

Виктор Наделов

Смена категории земли и ВРИ

«Автор»
2026

Наделов В.

Смена категории земли и ВРИ / В. Наделов — «Автор», 2026

Гайд разбирает процедуру перевода земель сельскохозяйственного назначения в земли населённых пунктов и промышленности по 172-ФЗ, особые ограничения для сельхозугодий и особо ценных угодий, порядок смены ВРИ по статье 37 ГрК РФ и публичные слушания для условно разрешённого вида использования — включая пошаговый разбор того, как слушания проходят на практике. Отдельно разобрана путаница между двумя конкретными ВРИ, которые звучат как синонимы, но по классификатору разрешают совершенно разное — «сельскохозяйственное использование» и «обеспечение сельхозпроизводства». Отдельно — реформа 52-ФЗ (в силе поэтапно с 1 марта 2026 года, полностью с 1 января 2027 года), заметно ужесточающая перевод сельхозземель, и честный разбор того, когда вся процедура попросту не имеет смысла. 25 разделов, сводный чек-лист.

© Наделов В., 2026
© Автор, 2026

Содержание

Смена категории земли и вида разрешённого использования 5
Зачем вообще разбираться в категориях и ВРИ 6
Категория земли и ВРИ: в чём разница 7
Семь категорий земель в России 8
Правовая база: закон о переводе земель 9
Какие переходы вообще возможны 10
Особые ограничения для сельхозугодий 11
Конец ознакомительного фрагмента. 12

Виктор Наделов
Смена категории земли и ВРИ

Смена категории земли и вида разрешённого использования

Виктор Наделов

Как перевести землю сельскохозяйственного назначения в земли населённых пунктов или промышленности, какие категории вообще можно менять, во что это обходится по деньгам и времени — и когда всей этой процедуры лучше избежать вовсе.

Время: От 2-3 месяцев на рассмотрение **Сложность:** Высокая, часть земель не переводится вовсе **Понадобится:** Пакет документов, обоснование цели **Расходы:** Пошлина + возможное возмещение потерь

Зачем вообще разбираться в категориях и ВРИ

Три предыдущих гайда этой серии разбирали, как получить землю от государства — в собственность, в аренду или через торги. Но у полученного (или уже имеющегося) участка есть ещё два параметра, которые определяют, что на нём вообще можно делать: категория земель и вид разрешённого использования (ВРИ). Эти два понятия регулируются разными законами, разными органами власти и разными процедурами — и именно их путаница чаще всего превращает простую задачу в долгий и дорогой процесс.

Этот гайд — про то, как устроена смена категории (перевод земель сельскохозяйственного назначения в земли населённых пунктов, промышленности и другие), как устроена смена ВРИ в рамках уже имеющейся категории, и — что особенно важно — как понять, какая из двух процедур вам действительно нужна, прежде чем тратить на это месяцы.

Шесть вещей, которые стоит знать заранее, — каждая разобрана подробно дальше в гайде:

Многие путают категорию земли и ВРИ — и тратят месяцы на процедуру перевода категории, хотя для их цели было достаточно куда более простой и быстрой смены вида разрешённого использования. Подробно — в разделе о разнице между категорией и ВРИ.

С 2026-2027 года перевести сельхозземлю в другую категорию станет заметно сложнее. Закон, ужесточающий правила, уже частично действует, а в полную силу вступит совсем скоро. Подробно — в разделе о реформе 2026-2027 годов.

Есть земли, которые почти невозможно перевести ни при каких условиях — даже при отличном проекте и веских причинах. Подробно — в разделе об особых ограничениях для сельхозугодий.

За перевод продуктивной сельхозземли иногда приходится доплатить государству отдельно — не пошлину, а компенсацию за потерю сельскохозяйственных угодий, и сумма может оказаться неожиданно большой. Подробно — в разделе о возмещении потерь.

Смена ВРИ не всегда требует чьего-либо разрешения. Иногда достаточно просто выбрать нужный пункт из уже утверждённого списка. Подробно — в разделе о том, как устроена смена ВРИ.

Перевод категории — не всегда рациональное решение, даже если формально возможен. Есть случаи, когда результат не окупает потраченного времени и денег. Подробно — в разделе о том, когда перевод не имеет смысла.

Категория земли и ВРИ: в чём разница

Это ответ на первый вопрос из введения и, возможно, самый важный раздел всего гайда. Два понятия описывают разные уровни ограничений на одну и ту же землю, регулируются разными законами и меняются по разным процедурам.

Категория земли и ВРИ — сравнение

Параметр
Категория земель
Вид разрешённого использования

Что определяет
Общее целевое назначение всей территории — сельхоз, населённых пунктов, промышленности и т. д.
Конкретную разрешённую деятельность в рамках категории — ИЖС, магазин, склад, сельхозпроизводство

Кто устанавливает
Федеральный и региональный уровень власти
Муниципалитет через ПЗЗ и территориальное зонирование

Регулирующий закон
ЗК РФ, Федеральный закон № 172-ФЗ
Градостроительный кодекс РФ, местные ПЗЗ

Как меняется
Через ходатайство о переводе — см. раздел 9
Часто самостоятельным выбором из списка — см. раздел 15

Типичный срок
От 2 месяцев формально, часто дольше на практике
От нескольких дней до нескольких месяцев в зависимости от вида

Самая частая ошибка — путать одно с другим. Если участок уже находится в границах населённого пункта, его категория — «земли населённых пунктов» — уже подходит для жилой застройки, коммерции и почти любой городской функции. Требуется лишь нужный ВРИ в рамках этой категории, а не смена самой категории. Первый практический шаг перед любым обращением в органы власти — понять, какой из двух параметров у вашего участка на самом деле не соответствует цели.

Обе процедуры можно и нужно проверять параллельно на самом старте: выписка из ЕГРН покажет текущую категорию участка, а действующие ПЗЗ муниципалитета — территориальную зону и перечень доступных для неё ВРИ. Эти два документа за несколько минут отвечают на вопрос, какая именно процедура вам предстоит, — и избавляют от риска потратить месяцы не на то действие.

Семь категорий земель в России

Статья 7 Земельного кодекса РФ (https://docs.cntd.ru/document/744100004) делит весь земельный фонд страны на семь категорий:

Земли сельскохозяйственного назначения — за границами населённых пунктов, предназначены для нужд сельского хозяйства.

Земли населённых пунктов — в границах городов, посёлков и сельских населённых пунктов.

Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи и иного специального назначения — под объекты соответствующей инфраструктуры.

Земли особо охраняемых территорий и объектов — заповедники, национальные парки, курорты и аналогичные территории.

Земли лесного фонда.

Земли водного фонда.

Земли запаса — не предоставленные гражданам или организациям, без установленного вида использования.

Категория определяет предельно широкую рамку допустимого использования — внутри неё уже работает ВРИ, который конкретизирует детали (см. раздел 2).

На практике из семи категорий чаще всего фигурируют в частных запросах на перевод только две пары: земли сельскохозяйственного назначения как исходная категория и земли населённых пунктов либо земли промышленности и иного специального назначения как целевая. Земли особо охраняемых территорий, лесного и водного фонда затрагивают в основном специализированные проекты — государственные, инфраструктурные или связанные с недропользованием, — и требуют профильного сопровождения ещё на этапе оценки самой возможности перевода.

Правовая база: закон о переводе земель

Порядок перевода земель из одной категории в другую регулирует специальный закон — Федеральный закон от 21.12.2004 № 172-ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую» (https://docs.cntd.ru/document/901918785). Он устанавливает единую процедуру для всех переходов между категориями, но при этом вводит специальные, более жёсткие правила именно для земель сельскохозяйственного назначения — см. раздел 6.

Кто рассматривает ходатайство. В зависимости от категории земель — Правительство РФ, орган исполнительной власти субъекта РФ, орган местного самоуправления.

Что подаётся. Ходатайство о переводе с обоснованием цели, приложением документов о правах на участок, кадастровых сведений и, в части случаев, заключений экологической или иной экспертизы.

Итоговый документ. Акт о переводе земель или земельного участка либо акт об отказе — с обязательным указанием причины отказа.

Важная особенность закона в том, что он не создаёт новую процедуру для каждой отдельной пары категорий — правила едины независимо от того, переводится ли земля из сельхозназначения в промышленные или из земель запаса в земли населённых пунктов. Разница — только в требованиях к обоснованию и в применимости специальных ограничений раздела 6, которые касаются исключительно сельскохозяйственных угодий.

Какие переходы вообще возможны

Формально закон допускает перевод между любыми из семи категорий, но на практике реалистичность перехода сильно различается.

Реалистичные переходы

Сельхозземли → земли населённых пунктов (включение в границы поселения)

Сельхозземли → земли промышленности и иного специального назначения (для линейных объектов, инфраструктуры)

Земли запаса → практически любая категория, в зависимости от цели

Сложные или практически невозможные переходы

Земли особо охраняемых территорий → любая другая категория (требует отдельного, крайне сложного порядка)

Земли лесного фонда → сельхозземли или земли населённых пунктов (отдельная, узкая процедура — см. раздел 22)

Особо ценные сельхозугодья → почти любая другая категория (см. раздел 6)

Направление перехода имеет значение не только с точки зрения закона, но и с точки зрения практики: перевод «вверх» по градации ценности использования (сельхозземли → земли населённых пунктов ради жилой застройки) встречает куда больше формальных барьеров, чем перевод в сторону специального назначения для конкретного инфраструктурного объекта, для которого альтернативы размещения объективно нет. Именно поэтому обоснование цели в ходатайстве — не формальность, а фактический критерий, на основании которого принимается решение (см. раздел 9).

Особые ограничения для сельхозугодий

Это ответ на третий вопрос из введения. Статья 7 Федерального закона № 172-ФЗ (https://docs.cntd.ru/document/901918785) устанавливает: перевод сельскохозяйственных угодий (пашни, сенокосов, пастбищ, залежей, земель под многолетними насаждениями) в другую категорию **не допускается**, если:

Кадастровая стоимость участка на 50% и более превышает средний уровень кадастровой стоимости по муниципальному району (округу);

Участок относится к особо ценным продуктивным сельскохозяйственным угодьям, включённым в соответствующий перечень по законодательству субъекта РФ (см. также статью 79 ЗК РФ).

Это общий запрет, а не абсолютный. Закон прямо оговаривает исключения из этого запрета — они разобраны в разделе 7. Но само наличие запрета означает: прежде чем вкладываться в подготовку ходатайства, стоит проверить кадастровую стоимость своего участка относительно среднерайонного уровня и статус угодий — это можно сделать через выписку из ЕГРН и запрос в местный орган по управлению сельским хозяйством.

Важно понимать логику этого ограничения, а не только его формальную формулировку: чем продуктивнее и ценнее сельскохозяйственные угодья, тем выше их кадастровая стоимость относительно среднерайонного уровня — и тем сложнее их вывести из сельскохозяйственного оборота. Это не случайность, а прямой замысел законодателя: чем земля лучше для сельского хозяйства, тем сильнее она защищена от перевода в другую категорию. Участки с посредственным качеством почвы, напротив, могут иметь кадастровую стоимость ниже среднерайонного уровня и не подпадать под этот запрет вовсе.

Конец ознакомительного фрагмента.

Текст предоставлен ООО «Литрес».

Прочитайте эту книгу целиком, купив полную легальную версию на Литрес.

Безопасно оплатить книгу можно банковской картой Visa, MasterCard, Maestro, со счета мобильного телефона, с платежного терминала, в салоне МТС или Связной, через PayPal, WebMoney, Яндекс.Деньги, QIWI Кошелек, бонусными картами или другим удобным Вам способом.