

Перевод земельных участков

из одной категории в другую

Ключевые слова: земельный участок, кадастровый учет, кадастр недвижимости

Н.В. Голубева

Оформление документов

Органы, осуществляющие кадастровый учет, ведение государственного кадастра недвижимости и государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, ежегодно до 1 февраля года, являющегося налоговым периодом, обязаны сообщать в налоговые органы по месту своего нахождения сведения о земельных участках, признаваемых объектом налогообложения в соответствии со ст. 389 НК РФ, по состоянию на 1 января года, являющегося налоговым периодом [1, ст. 396].

Для перевода земель или земельных участков в составе таких земель из одной категории в другую заинтересованное лицо подает ходатайство о переводе в исполнительный орган государственной власти или орган местного само-

управления, уполномоченные на рассмотрение этого ходатайства [2, ст. 5]. В нем указываются: кадастровый номер земельного участка; категория земель, в состав которых входит земельный участок, и категория земель, перевод в состав которых предполагается осуществить; обоснование перевода земельного участка из состава земель одной категории в другую, права на земельный участок.

Кроме того, необходимы следующие документы:

- выписка из государственного кадастра недвижимости о земельном участке, перевод которого из состава земель одной категории в другую предполагается осуществить, или кадастровый паспорт такого земельного участка;
- копии документов, удостоверяющих личность заявителя — физического лица, либо выписка из Единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей или Единого государственного реестра юридических лиц;

- выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним (ЕГРП) о правах на земельный участок, перевод которого из состава земель одной категории в другую предполагается осуществить;

- заключение государственной экологической экспертизы, если ее проведение предусмотрено федеральными законами;

- согласие правообладателя земельного участка на перевод земельного участка из состава земель одной категории в другую.

По результатам рассмотрения ходатайства исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления принимается акт о переводе земель из одной категории в другую в следующие сроки:

- в течение трех месяцев со дня поступления ходатайства — Правительством РФ;
- в течение двух месяцев со дня поступления ходатайства — исполнительным органом государственной

власти субъекта РФ или органом местного самоуправления.

Акт о переводе земель содержит следующие сведения: основания изменения категории земель; границы и описание местоположения земель, для земельных участков также их площадь и кадастровые номера; категория земель, перевод из которой осуществляется; категория земель, перевод в которую осуществляется.

Акт о переводе земель или земельных участков направляется заинтересованному лицу в течение 14 дней со дня принятия такого акта.

Копию акта в течение 5 дней со дня его принятия исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, принявшие данный акт, направляют в федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный на осуществление государственного кадастрового учета недвижимого имущества и ведение государственного кадастра недвижимости, в подведомственное данному федеральному органу исполнительной власти государственное учреждение.

О внесенных изменениях орган кадастрового учета уведомляет заинтересованных правообладателей земельных участков с указанием акта о переводе земель, а также органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, для внесения в течение 7 дней изменений в связи с переводом земель из одной категории в другую в записи ЕГРП.

Обратите внимание: оформление правоустанавливающих документов на земельные участки, в отношении которых приняты акты о переводе земель-

ных участков из состава земель одной категории в другую, не требуется.

Перевод земель или земельных участков в составе таких земель из одной категории в другую считается состоявшимся с момента внесения изменений о таком переводе в записи ЕГРП [2, ст. 5].

Определение налоговой базы

Сведения о земельных участках, признаваемых объектом налогообложения, представляются по форме «Сведения о зарегистрированных правах на недвижимое имущество (в том числе земельные участки) и сделках с ним, правообладателях недвижимого имущества и об объектах недвижимого имущества», утвержденной приказом ФНС России от 13.01.2011 № ММВ-7-11/11.

Лист «А» «Сведения о земельном участке» заполняется по каждому земельному участку, сведения о котором внесены в государственный кадастр недвижимости и (или) в ЕГРП.

Таким образом, информация о земельных участках, в том числе об изменениях в связи с их переводом из одной категории в другую, представляемая в налоговые органы органами, осуществляющими кадастровый учет, ведение государственного кадастра недвижимости и государственную ре-

гистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, будет содержать сведения, которые внесены в ЕГРП.

Налоговая база по земельному налогу определяется в отношении каждого земельного участка как его кадастровая стоимость по состоянию на 1 января года, являющегося налоговым периодом [1, п. 1 ст. 391], и не может для целей налогообложения изменяться в течение этого налогового периода, даже в случае изменения кадастровой стоимости земельного участка в связи с переводом земель из одной категории в другую.

Такие изменения, как перевод земель из одной категории в другую, изменение вида разрешенного использования земельного участка, влияющие на величину его кадастровой стоимости и произошедшие в течение налогового периода, учитываются при определении налоговой базы, которая будет применяться для исчисления земельного налога в следующем налоговом периоде. **НПП**

Литература

1. Налоговый кодекс Российской Федерации. Часть вторая от 5 авг. 2000 г. № 117-ФЗ (с изм. и доп.).
2. О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую: федер. закон Рос. Федерации от 21 дек. 2004 г. № 172-ФЗ (с изм. и доп.).

об авторе



Н.В. Голубева

советник государственной гражданской службы РФ 2-го класса
avtor5@nalogkodeks.ru