

Что такое земли для дачного строительства и их особенности



Дача отличается от земли для ведения огороднической деятельности наличием возведенного дома для постоянного или временного проживания в нем. Для части населения дачные дома на определенной территории являются единственной возможностью получить прописку.

Для того, чтобы разобраться во всех аспектах дачной темы, необходимо изучить законодательные основы, в которых прописаны нормы, регулирующие земельные отношения для дачного строительства.

Что значит земли для дачного строительства

Чтобы разобраться с тем, что можно возводить на территории дачного участка, а что строить запрещено, необходимо обратиться к основам категории землепользования для ведения дачного хозяйства. Изучите детально особенности и обязанности граждан при использовании земли для дачного строительства.

Обратите внимание на то, что для большинства граждан понятие дачного участка связано с отдыхом, проведением времени за городом на природе. Некоторые владельцы дачных участков возводят на территории капитальные строения, включая дом, занимаются выращиванием плодовоовощных культур, ягод, высаживают фруктовые деревья.

В соответствующем законе о дачах написано, что дачная территория выделяется гражданам для отдыха, а не ведения

сельскохозяйственной деятельности. А значит, такие участки земли можно использовать для удовлетворения потребности семьи и личных нужд, а не с целью осуществления коммерческой деятельности для получения прибыли.

Знайте, что законодательно разрешено возводить на территории дачи капитальные строения, не нарушающие пределы высоты в соответствии с градостроительным регламентом. Кроме этого, можете заниматься выращиванием различных сельскохозяйственных культур на свое усмотрение.

Особенность дачной территории заключается в том, что ведение сельхоз работ не обязательно в пределах участка, а осуществляется лишь по желанию владельца. Кроме этого, знайте, что строить в пределах дачного участка можно капитальное жилье, временные постройки возводить по необходимости, сооружать технические конструкции, не нарушающие права соседей и регламенты.

В пределах дачного участка можно возвести капитальный дом, и проживать в нем круглогодично, зарегистрировать адрес как место фактического проживания и регистрации.

На основании ФЗ №66, вступившего в силу 15 апреля 1998 года, необходимо понять суть трех типов назначения земель под дачи:

- Земли, выделенные для ведения садоводческой деятельности. В пределах таких участков допускается выращивать картофель, различные сельхоз культуры, включая бахчевые и плодовые, применять территорию для проведения времени на природе. При этом возводить можно следующие конструкции: жилое помещение, которое можно не регистрировать, тепличные и иные хозяйственные конструкции;
- Территория для огороднической деятельности. Выращивать можно картофель, капусту, кукурузу, иные плодовые растения и деревья. Чаще всего возможность возводить сооружения отсутствует, если получить специальное

разрешение, то допустимо строить лишь временное некапитальное жилье для осуществления огороднических работ;

- Дачные участки. Такая территория земельного массива применяется исключительно для отдыха населения, но допускается выращивание сельхоз культур и плодовых деревьев. Строить на такой территории можно дом для проживания без регистрации, капитальное строение для проживания круглогодично с регистрацией, технические сооружения и конструкции для ведения определенного вида хозяйственной деятельности.

Знайте, что все три вида земельных участков, описанных выше, являются землями для дачного использования. Чтобы точно знать, к какой категории относится земля, изучите документы на приобретенный участок внимательнее, особое внимание обратите на вид допустимого использования земли, который указывается в свидетельстве о праве собственности на землю.

Основная проблема может возникнуть тогда, когда собственник искренне верил в то, что владеет дачей, возвел капитальные строения, подал заявку на регистрацию их в качестве постоянного проживания, а при этом земли имеют прямое назначение для ведения огороднической деятельности.

Кроме этого, существует ряд обстоятельств, связанных с землями сельхоз назначения, которые применяются в качестве территории для дачного строительства.

Знайте, что использование земли на территории России не по назначению является незаконным деянием. Дачное строительство должно осуществляться на отведенной для этих целей территории, при этом, сам участок земли для строительства должен относиться к необходимой категории земли. ВРИ земельного участка должен включать право собственника на возведение конструкций капитального характера.

Существуют две категории земли для ведения дачного хозяйства:

- Земли сельскохозяйственного назначения, на которых допускается выращивание всех культурных растений;
- Земли, расположенные в пределах муниципального образования, которые относятся к категории земель поселения.

Знайте, что возвести капитальный объект недвижимости на землях сельхоз назначения допустимо, использовать его по назначению разрешено. Однако, зарегистрировать такой капитальный объект в качестве жилого помещения практически нереально. Для осуществления задуманного перевода объекта из нежилой собственности в жилую потребуется много времени, сил, документов, при этом нет гарантии того, что категорию сменят в итоге.

Чтобы провести такую смену категории объекта, необходимо поменять в установленном порядке категорию земли и ВРИ земельного участка. Учтите, если не намерены перевести участок из категории сельскохозяйственной земли в земли дачного строительства для постоянного круглогодичного проживания, то нет необходимости менять категорию участка земли. Вкладывать в земли сельхоз назначения в современной России выгодно, так как их стоимость достаточно низка относительно стоимости земель поселения.

Если владелец пользуется землями поселения, то имеет возможность возвести капитальный объект строительства для постоянного проживания с семьей, зарегистрировать его получить адрес прописки и фактического проживания.

Знайте, что для дач в пределах земель поселения выделяются участки 3 видов:

- Для индивидуального жилищного строительства с целью постоянного проживания с семьей;
- Для ведения личного подсобного хозяйства с целью удовлетворить личные потребности и потребности семьи;
- Для дачного строительства с целью постоянного или

временного пребывания в помещении, возведенном на территории участка земли.

На дачной территории допускается постройка дома высотой в 3 этажа или коттеджа.

Единственным минусом дачных участков в пределах земель поселения является их завышенная рыночная стоимость.

Первое, что стоит отметить – земли сельхоз назначения имеют более низкие налоговые ставки. Второе, что нужно знать – земли сельхозназначения обладают более плодородной почвой, чем земли поселений. Для возведения дачных построек необходимо составить и согласовать проект в профильных государственных органах.

Совместить дачное строительство с осуществлением огороднической и садовой деятельностью можно именно в пределах земель с/х назначения.

Но обратите внимание на следующие обстоятельства, связанные с объектами недвижимости, возведенными в пределах указанной категории земли:

- Существенные неудобства связаны с дорожным полотном, так как в пределах земель поселения есть асфальтовое покрытие и добраться до дачи удобно, то в землях с\х назначения дороги в разбитом состоянии, после дождей размываются. Чтобы содержать дороги должным образом, собственникам самим придется осуществлять заказ и оплату работ по приведению дорог в соответствие с желанием владельцев земли;
- Инфраструктура отсутствует. Далеко расположены больницы, школы, детские сады, магазины. Это сильно осложняет жизнь семьи с детьми.

Особенности строительства дачи на

землях под ИЖС

Такие земли располагаются в пределах земель муниципального образования, инфраструктура развитая. Если получится возвести капитальное строительство и придать ему статус жилого помещения, то владелец земли и дома на ней сможет зарегистрироваться по месту жительства и получить прописку.

К проблемным моментам относятся следующие:

- Помещение возвести можно, но габариты и форма строения сильно ограничиваются нормами градостроительных регламентов, одобрить проект постройки в соответствующем комитете будет сложно;
- В случае необходимости возвести капитальный дом, нужно получать разрешение от муниципальных органов исполнительной власти на осуществление строительных работ;
- Размер земельного налога значительно выше, чем у территории сельхоз назначения.

Как узнать, можно ли строить дачу на выбранном земельном участке

Знайте, что земли поселений, сельхоз назначения допустимо применять под дачное строительство только при наличии соответствующего разрешения от органов муниципальной власти. Информация по каждому земельному участку вносится в земельный кадастр, где учитываются данные о ВРИ земли.

По существующему классификатору земель различного целевого назначения выделяются территории для ведения дачного хозяйства (категория 13.3). В соответствии с классификатором на таких землях допустимо возводить капитальные строения, осуществлять хозяйственную деятельность при обработке земли, сооружать временные хозяйственные конструкции.

Для того чтобы знать о праве на возведение капитального строения, изучите кадастровую документацию участка. Если сведения в кадастре отсутствуют, кажутся спорными, то сделайте запрос на получение выписки из земельного кадастра в отношении участка земли. Если номер кадастрового учета присвоен участку, то найти сведения не составит труда. Можно использовать интерактивные сервисы в интернете или подать заявки на получение интересующей информации в администрацию муниципального образования.

Знайте, что при необходимости можно осуществить ряд мероприятий, которые позволят сменить действующий ВРИ на другой.

Нужно ли разрешение на дачное строительство

В случае если территория под дачное строительство найдена, все свойства и характеристики участка устраивают нового владельца, возникает вопрос о том, с чего начинать строительство капитального строения: необходимо получить сначала разрешение, затем строить или нужно построить, затем зарегистрировать строение.

Запомните, что на территории, определенной под дачное строительство, не нужно подготавливать документы для начала строительных работ. По упрощенной системе регистрации жилых помещений в пределах дачной территории осуществляется по факту. Сначала владельцы земли возводят сооружение, затем регистрируют его.

Для того чтобы начать регистрацию жилого дома на дачном участке, необходимо представить декларацию о возведении объекта недвижимости. Именно поэтому намного выгоднее возводить капитальное жилье на дачных участках, а не на территории, выделенной под ИЖС, так как там необходимо множество разрешений и согласований проекта с

градостроительной и архитектурной документацией.