

# Что такое земли сельхозназначения СНТ и ДНП?



Для того чтобы понять смысл и назначение СНТ и ДНТ, знайте, что так называются юридические лица на основании земельного права, сформированные для решения задач ведения садоводства и огородничества землепользователями в пределах смежных территорий. Такие формы объединения людей предназначены для реализации некоммерческих целей. Однако, учтите, что между СНТ и ДНТ существуют важные различия.

# Что такое земли сельскохозяйственного назначения СНТ и ДНП

По нормам земельного права часть земельных угодий страны относится к категории земель сельскохозяйственного назначения. Деление территории страны на земли различных категорий и назначения позволяет более грамотно и рационально использовать земельный ресурс. А для этого необходимо эксплуатировать землю в строгом соответствии заявленным целям.

**Знайте, что земли с/х назначения применяют для осуществления садово-огороднической деятельности, но могут быть применены и для осуществления дачного малоэтажного строительства. Кроме того, сооружение объектов недвижимости в дачном хозяйстве допустимо и на территории земель поселения.**

Первое отличие заключается в местоположении дач, расположенных на территории земель поселения, и дачных некоммерческих товариществ, располагающихся на землях сельхоз назначения. Земли поселения практически всегда располагаются в пределах муниципального образования, а с/х назначения земли далеко от

города.

Следующее отличие заключается в том, что возвести конструкцию капитального строения можно на участке любого типа, а вот прописаться и получить адрес регистрации и места жительства в доме на с/х территории крайне сложно. Такое решение может быть принято судьей в особых случаях. Если дом расположен далеко от коммуникаций, имеет технологические и конструктивные нарушения, которые не позволяют признать конструкцию жилым помещением, то такое здание никогда не будет признано жилым, прописаться в нем не получится.

**Получить прописку в дачном доме, пригодном для жилья, расположенном на территории поселения не составит труда, так как коммуникации и жизненно важные объекты инфраструктуры в городе рядом с дачей. Поэтому предпочтительнее приобретать дачный дом в пределах земель поселения.**

Изучите термин ДНП, который означает дачное некоммерческое партнерство, и термин СНТ, который значит садовое некоммерческое товарищество. Если оба этих ВРИ применяются для ведения сельского хозяйства на соответствующих землях, то отличий практически нет. Так как дача является территорией для некоммерческой деятельности и для отдыха населения.

В пределах участка под ДНП не нужно заниматься сельскохозяйственной деятельностью в принудительном порядке. Такие земли необходимо использовать в целях, связанных с отдыхом граждан.

Земли СНТ выделяются под ведение хозяйственной деятельности, направленной на выращивание различных культур с/х назначения.

**Территорию земельного массива под дачи распределяют с почвой низкого качества, так как садовая и огородническая деятельность не является приоритетной для этих земель, а для СНТ земли выделяют с более плодородным слоем почвы.**

Именно поэтому льготные территории под дачи выделяются

различным категориям граждан на территории с заболоченными местами или в пределах лесной зоны, где почва кислая и не плодородная.

Однако, для того, чтобы создать ДНП, чаще всего выбирается территория с более плодородной почвой, при этом, земли под ДНП должны быть расположены ближе к городской инфраструктуре и дорогам. Фактически, и территории под СНТ, и земли под ДНП чаще всего применяют для застройки коттеджами. Такие участки формируют небольшие самообразованные поселения граждан.

**Учтите, что официально таких сформированных поселений нет, поэтому у жителей таких территорий возникают следующие сложности:**

- Не просто получить прописку в таких домах, если зарегистрироваться в коттедже получилось, то дальше появляются трудности с устройством детей в сад и школу;
- На таких территориях не запрещено возводить лишь садовые дома, которые строятся по специальным регламентам, учитывающим то, что проезды между домами узкие, здания располагаются близко друг к другу, нет системного расположения помещений на участках земли. Но учтите, что такие постройки можно возводить без получения специального разрешения на ведение строительства капитального объекта;
- Учтите, что подвести коммуникации и электроснабжение необходимой мощности будет проблематично за счет муниципалитета. Для СНТ подводятся мощности в размере около 5 кВт, а, например, на территории под ИЖС положено подводить мощность порядка 15 кВт;
- Знайте, что скорая помощь в такие самообразованные поселения не поедет, так как водитель не найдет адрес места и номер садового участка или дома. Из-за узких проездов между домами специальная техника типа пожарного автомобиля не сможет проехать до пункта назначения.

**Исходя из этого, поймите, что возвести строение в пределах**

**территории СНТ или ДНП не сложно, однако использовать для постоянного проживания такие помещения не просто, а, чаще всего, невозможно из-за большого количества сложностей при эксплуатации жилья.**

Садовые товарищества формируются с целью облегчить решение задач по эксплуатации земли собственниками. Чаще всего, благодаря организации СНТ решаются вопросы по использованию общих объектов, проведения электричества.

**На основании закона «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» для формирования СНТ передаются земли с/х назначения с основной целью применения, которая заключается в выращивании культурных растений и ведения сельскохозяйственной деятельности для удовлетворения потребностей собственника земли. При этом на территории таких хозяйств разрешено строить дома и иные технические и хозяйственные сооружения.**

Получить регистрацию по месту жительства в садовом домике нельзя по закону. Если гражданину негде больше жить, то есть возможность через суд получить право зарегистрироваться в жилом доме, расположенном на участке земли в пределах СНТ.

Земли в СНТ подходят тем, кто планирует выращивание плодовых растений, с/х культур с временным проживанием в капитальном строении на территории участка. Преимущество таких земель заключается в их низкой стоимости в сравнении с территорией поселения. Стоимость обусловлена тем, что постоянно проживать в пределах таких территорий сложно, так как нет инфраструктуры и коммуникаций, которые присутствуют на территориях поселения.

**Важнейшей особенностью земель в СНТ является то, что у собственников земли нет ограничения по времени, в течение которого необходимо возвести здание или заложить фундамент.**

По-другому обстоят дела с дачными некоммерческими партнерствами, которые являются юридическими лицами, объединившими граждан, в собственности которых находятся дачи.

Такие земли формируются для создания и обеспечения отдыха владельцам земли с возможностью возведения построек на участке и выращивания сельхоз культур в пределах участка.

**Знайте, что на дачном участке необходимо возвести капитальное строение – это является основной особенностью такого вида разрешенного использования земли. Подвести коммуникации, газ, электричество и водопровод к дачным участкам проще, однако, трудности возникнут с подведением канализации.**

Знайте, что зарегистрироваться в дачном доме на территории ДНП возможно в качестве постоянного места проживания. В пределах дачного участка не обязательно возводить огород и выращивать культурные растения. Стоимость участков земли под ДНП не велика, так как часто почва не плодородная, а земли выделяются лишь для проведения времени на природе и для отдыха горожан.

Имейте в виду, что СНТ формировались на этапе первичной передачи государственной земли в собственность гражданам или во временное пользование в 1990-ых годах, когда земельные участки выделялись хаотично, качество земли было на последнем месте в приоритетах государственных организаций. Основной целью было выделить больше земли под частную собственность.

**Земли под ДНП формировались и формируются с более грамотным подходом: местность выбирается красивая и удобная, почва плодородная. Но учтите, что приоритет в плодородной почве учитывается только в отношении земли СНТ для ведения с/х работ.**

Если участок земли приобретается как место отдыха и проведения выходных, то выберите земли ДНП, так как коммуникации и инфраструктура позволят организовать комфортный отдых для владельца и его семьи.

Если целью является получение урожая, то необходимо присматривать плодородные земли категории СНТ.

# Как земли СНТ или ДНП перевести в ИЖС

Существует проблема, при которой собственник земли получил в пользование землю, относящуюся к категории СНТ или ДНП, но целью собственника является возведение жилого помещения, что требует перевод земли в категорию ИЖС. В теории такой перевод не запрещено инициировать и провести смену категории землепользования участка. Однако, собственник должен преодолеть множество препятствий административного характера в процессе смены ВРИ участка земли.

Для инициирования процесса необходимо обратиться в администрацию поселения с ходатайством о смене вида допустимого использования земли в пределах территории участка собственника.

**К заявлению необходимо прикрепить следующие документы:**

- Паспорт гражданина России;
- Кадастровый паспорт участка и выписку из земельного кадастра;
- Выписку из ЕГРН.

Знайте, что потребуются еще документы, но их перечень огласит уже уполномоченный представитель администрации.

**Целью ходатайства является получение разрешения на присоединение территории участка собственника к землям поселения. Перед тем как отправлять заявление в администрацию, убедитесь, что участок земли располагается в непосредственной близости к землям муниципального образования.**

Если все документы и аргументы удовлетворяют требованиям администрации, уполномоченный представитель местной исполнительной власти вручает заявителю акт о переводе земли из одной категории в другую. Если отказано в переводе земли, то владелец участка имеет право обжаловать решение

администрации поселения в судебном порядке.

Для наглядности рассмотрите ситуацию. Существуют участки земли недалеко от города с категорией земли с/х назначения. Чтобы перевести участки в категорию земель под ИЖС, необходимо присоединить земли собственников к территории поселения. А для этого необходимо внести поправки в генеральный план застройки территории муниципального образования и вновь утвердить эти изменения.

Чтобы не отказывать заявителю по незаконному основанию, применяют следующую формулировку: «несоответствие земель утвержденным документам территориального планирования». Чаще всего решения отказа с таким основанием в суде не обжаловать.