

# Как из земельного участка выделить земельный участок под коммерцию?

[Главная](#) » [Земля](#) » Как из земельного участка выделить земельный участок под коммерческую застройку?



Коммерческая деятельность приобретает все большую популярность среди простого населения. Ранее большинство среднестатистических граждан даже не задумывалось о том, что у них есть возможность открыть свое дело.

Купить помещения или специальную площадь довольно накладно, по этой причине большинство людей стремятся выделить под данную деятельность часть объекта недвижимости, находящейся у них в собственности.

Например, у гражданина есть земельный надел, попадающий под категорию ИЖС, на территории которого планировалось построить здание. Собственник задается вопросом: имеется ли возможность перевода земель в другую категорию? Ответ на данный вопрос, а также перечень действий, необходимых для проведения данной процедуры, вы найдете в данной статье.

## Как из земельного участка выделить участок под коммерческую застройку

Одной из самых больших проблем, возникающих при попытке перевода землевладения из категории индивидуального жилищного строительства, является множество процедур согласования, через которые нужно пройти, а также необходимость привести в соответствие с генеральным планом и ПЗЗ пожелания гражданина, заказывающего подобную услугу.

Первоочередная задача – получение согласия владельцев прилегающих наделов на проведение подобного мероприятия. В том случае, если большинство собственников поддержат инициативу постройки магазина на данной территории, на решение соответствующей комиссии это повлияет положительно.

**Кроме согласия соседей, получите разрешения от следующих государственных служб: Архнадзора, Водоканала, Роспотребнадзора, Экологов и некоторых других организаций. Запрос на перевод земель должен соответствовать зонированию местности, а также соблюдать правила землепользования и застройки, установленные в данном регионе.**

До того, как начать мероприятия по переводу земель в другую категорию землепользования, подумайте о том, позволят ли возможности землевладения получить положительное решение по данному вопросу, то есть разрешение на постройку сооружения, можно ли разместить коммерческий объект с соблюдением всех санитарных норм и требований ГПЗУ.

**Для перевода землевладения, находящегося в категории ИЖС, в коммерческую произведите следующие действия:**

- В первую очередь, согласуйте саму возможность данного перехода. Чтобы это сделать, подайте ходатайство о переводе земель из одной категории в другую в отдел архитектуры. Часто данная возможность отсутствует. Самая главная причина этого кроется в том, что на территории участка возведено здание, для строительства которого не было получено разрешение. В этом случае «узаконьте» постройку через суд, для чего придется доказать право собственности либо снесите мешающее строение;
- Если имеется вероятность перевода строения – приступайте к сбору необходимых для проведения данной процедуры бумаг;
- Подайте заявление на перевод земельного надела, в которое обязательно внесите сведения о номере, под которым участок зарегистрирован в государственном

кадастре, и номере паспорта землевладения, находящегося в статусе ИЖС;

- Далее проведите необходимые экспертизы – на участок приедет соответствующая комиссия, которая даст оценку состоянию землевладения и грунта и их соответствию имеющимся документам, качеству и соответствию имеющихся зданий проекту строительства, проведет проверку границ и их правильного определения. Стоит учесть, что собственник землевладения приглашает работников различных отделов администрации, а также пожарного инспектора. Если все существующие обстоятельства соответствуют документам, то вы получите разрешение на переход;
- Иногда необходимо будет присутствовать на публичных слушаниях;
- На последнем этапе, если на руках имеются все подтверждающие документы, подайте бумаги, необходимые для получения нового статуса.

Часто имеют место случаи, когда владельцы земельных наделов нарушают последовательность действий, а также халатно относятся к заполнению необходимых документов, допуская ошибки еще раньше. Например, получив разрешение на постройку дома, его владелец не ввел данное сооружение после окончания работ в эксплуатацию.

Перед тем, как начать сбор бумаг, обратитесь в территориальный отдел, под юрисдикцию которого попадает территория, на которой располагается землевладение. Это является необходимым условием для запуска процесса получения разрешения на перевод земель.

После получения разрешения, вместе с собранными бумагами отправляйтесь в местную администрацию, которая будет производить дальнейшее оформление. Сотрудники данного органа проводят все необходимые проверки.

**В основной пакет бумаг входят:**

- Номер участка ИЖС, присвоенный ему при регистрации в органах кадастра по результатам проведенных межевых работ;
- Документ, подтверждающий право собственности. А также его копия, заверенная нотариусом;
- План земельного участка – предоставляется при наличии зданий на территории землеуладение и в том случае, если их возведение планируется в будущем. Данный документ позволит увеличить шансы выдачи разрешения на перевод;
- Бумаги, при помощи которых можно подтвердить наличие регистрации возведенного строения – документ на собственность дома, паспорта (кадастровый и технический), разрешение на постройку, полученное ранее и др.;
- Паспорт гражданина, в чьей собственности находится дом и земля;
- Согласие владельцев участков, находящихся по соседству, на перевод.

В этом списке указаны только основные документы, могут потребоваться и иные свидетельства – все зависит от индивидуальных особенностей процедуры.

До того, как участок будет переведен в категорию коммерческой деятельности, подайте заявление, содержащее запрос о целевом назначении надела. Одновременно получите разрешение на возведение зданий.

**Во время проведения процедуры межевания или землеустроительных работ иного вида, удостоверьтесь, что землеуладение включает в себя:**

- Узлы коммуникаций (трансформаторы, накопители энергии, контроль над подачей электричества и его уровнем);
- Ливневую канализацию или ее части, которые предотвратят подтопление земель;
- Элементы системы пожарной безопасности (подъезд к участку, вход и выход, находящиеся в свободном доступе,

место, где можно хранить огнетушители);

- Территорию, предназначенную для прохода или проезда.

Также необходимо учесть все требования, прописанные в градостроительной документации. Особо стоит обратить внимание на наличие свободного пространства между граничными точками землевладения и построенными на нем зданиями.

Перевод участка в данную категорию осуществляется не на безвозмездной основе. Данная услуга является весьма дорогой.

**На размер денежной суммы, которую придется выплатить, влияют следующие факторы:**

- Необходимость донести до сведения граждан, проживающих на данной территории, информацию о публичных слушаниях, которые будут проводиться – оплатите размещение объявления в местном СМИ;
- Подача запроса в Департамент архитектуры, в ведении которого находится данная территория – оплатите услуги главного архитектора, которые стоят довольно дорого;
- Обращение в Земельный комитет и другие органы власти.

**Перед тем, как начать процесс перевода земель в данную категорию, оцените все плюсы и минусы данного мероприятия.**

Если есть возможность, сделайте бизнес-план коммерческой деятельности, которую планируется произвести. Сразу станет понятно, через какое время все затраты на возведение необходимых сооружений и перевод земель окупятся.

## **Отказ в выделении земельного участка под коммерцию**

В законодательстве прописано, что отказать в запросе на перевод земель можно лишь в случае обнаружения ошибок в поданной документации, или в том случае, когда заявление пишет ненадлежащее лицо. Чтобы избежать подобных неприятностей,

обратитесь к квалифицированному специалисту.

**Юристы, практикующие в данной сфере, правильно составят обращение, которое будет передано властям, и проверят все документы на соответствие.**

Также получить отказ можно, если будут найдены какие-либо правонарушения, или переход конкретных земель в категорию коммерческих невозможен вовсе. Труднее всего преодолеть отказ, причиной которого послужило несоответствие пожеланий гражданина, подающего запрос, принятому генеральному плану, в соответствии с которым осуществляется развитие территории. Но в законе указаны все возможные причины данного события – узнайте их заранее.