

Как перевести участок в ИЖС и что для этого нужно?



Многие желают иметь собственное жилье за городом. По этой причине люди часто приобретают земельные участки в целях постройки домов. Как правило, выбор останавливается на тех объектах, покупка которых требует наименьших затрат. Однако не каждому известно, что строительство капитальных объектов допускается не на каждом участке. При этом отчуждателя такого имущества зачастую не разъясняют претендентам на приобретение имущества подобных нюансов.

Поэтому бывает так, что земельный участок у гражданина имеется, а вести строительство на его территории он не вправе, так как данный объект отнесен к сельскохозяйственным землям либо иной категории, не предусматривающей возможность постройки жилых объектов. Как поступить в такой ситуации и перевести землю в ИЖС?

Как перевести земельный участок в ИЖС

Если купленный участок не предполагает возможность жилой застройки, то переводить земельный участок в ИЖС нужно собственными силами. При этом не каждый осведомлен о том, как провести такую процедуру.

Процесс замены категории земель урегулирован нормами федерального законодательства.

Для его осуществления последовательно выполните следующие шаги:

- представьте в местную администрацию заявление о

необходимости изменить категорию землеуладения. В тексте документа пропишите данные о кадастровом номере, установленной категории земли, а также укажите основания для смены ее на другой и обозначьте документы, подтверждающие ваши права на данную недвижимость;

- приобщите к заявлению пакет требуемой документации;
- по результатам рассмотрения заявленной просьбы подготавливается акт в отношении замены категории либо выносится решение об отказе в процедуре. Для этого законом установлен двухмесячный срок, исчисляемый со дня подачи ходатайства. О решении заявитель уведомляется в письменной форме в течение двух недель;
- действующими правовыми актами установлены основания, согласно которым категорию земли можно поменять. Отказ в данной процедуре однозначно исключать не стоит. Нередко при подаче заявления, оно обосновывается тем, что недвижимость расположена за чертой населенного пункта. Если границы поселения действительно изменились и землеуладение находится в его пределах, то замена категории возможна. Однако, если на самом деле это не так, что в просьбе будет отказано.

Как правило, на перевод участка в другую категорию уходит около трех месяцев. Этого достаточно для подготовки нужных документов, рассмотрения поданного заявления главой муниципального образования и регистрации произведенных изменений в компетентных органах.

При этом процедура может продлиться и дольше. Например, при наличии ошибок в представленном в администрацию ходатайстве или недостаточности документов.

Из сказанного выше следует, что в случае нахождения участка за пределами поселения, возможность перевести его в ИЖС маловероятна. Учитывайте при покупке недвижимости, ведь неосведомленность в данном вопросе может принести немало хлопот.

Перечень необходимой для перевода земли в ИЖС документации может изменяться с учетом региона, на территории которого расположено землевладение. Поэтому заблаговременно обратитесь в местную администрацию и выясните, какие бумаги необходимы. Можно сделать это посредством телефонного звонка либо на личном приеме.

Основной список требуемых документов состоит из:

- заявления об изменении категории землевладения (можно воспользоваться бланком, имеющимся в администрации);
- документов, подтверждающих право собственности на данную недвижимость;
- документа, удостоверяющего вашу личность;
- бумаги, отображающей местонахождение участка и смежных с ним территорий (к примеру, такая информация содержится в адресном плане);
- утвержденного проекта планировки;
- кадастрового паспорта;
- одобрения остальных собственников, выраженного в форме согласия (если собственность на участок – долевая);
- выписки из ЕГРН.

Государственной властью осуществляются мероприятия по контролю и охране надлежащей эксплуатации землевладений. В связи с этим основание смены категории участка должно быть четко обосновано.

При наличии на земельном участке строения, предъявите соответствующую документацию на эту недвижимость и выписку из ЕГРН (если право собственности на объект регистрировалось ранее 2016 года, это может быть свидетельство о государственной регистрации права).

В случае, если землевладение не оформлено в собственность, а арендовано, то разрешите вопрос о смене категории с владельцем данного объекта.

Подготовка определенной документации может длиться довольно

долго. При этом некоторые бумаги предполагают уплату установленных денежных сумм. Поэтому при желании перевести землю в ИЖС заблаговременно обратитесь в уполномоченные органы за изготовлением требуемых документов.

В соответствии с положениями федерального законодательства, принятие решения о переводе земли в другую категорию отнесено к компетенции администраций субъектов нашего государства. При этом начинать процедуру следует с обращения в муниципалитет для одобрения мероприятий по расширению границ поселения.

При вынесении муниципальными органами положительного решения, перевод участка в другую категорию может быть осуществлен. При этом не забывайте о том, что представить заявление о смене категории вправе только хозяин недвижимости. Если участок находится в долевой собственности, то обращаться следует всем совладельцам.

После подачи в администрацию заявления о замене категории земли, ответственный специалист выдает расписку в получении документов. В ней указывают дату поступления ходатайства и список сопровождающей документации.

В течение месячного срока глава муниципалитета выносит одно из возможных решений:

- об удовлетворении заявленной просьбы;
- об отказе в смене категории участка.

Любой вариант оформляется в форме письменного документа. Для того, чтобы его получить, явитесь в администрацию со своим общегражданским паспортом и распиской. Если вы представляете интересы другого гражданина, потребуется подлинник нотариально удостоверенной доверенности.

Решение главы муниципалитета является основанием для внесения соответствующих изменений в ЕГРН. Для этого явитесь лично в территориальный орган Росреестра либо воспользуйтесь его официальным сайтом.

Для Росреестра потребуется комплект бумаг, состоящий из:

- межевого плана на землю;
- правоустанавливающая и правоподтверждающая документация на недвижимость;
- решение, вынесенное главой администрации;
- вашего паспорта;
- заявления по установленной форме (бланк можно получить непосредственно в Росреестре).

В десятидневный срок со дня подачи бумаг будет подготовлена выписка из ЕГРН, содержащая новые данные в отношении землевладения. На этом процедуру смены категории можно считать оконченной.

Сколько стоит перевести землю в ИЖС

Затраты на перевод участка в ИЖС сегодня определяются исходя из того, в каком субъекте государства находится данная недвижимость, а также от ее индивидуальных характеристик.

Итоговая стоимость процедуры складывается из следующих расходов:

- по уплате госпошлины. Она составляет 30% от стоимости земельного участка по кадастру. Если данные о кадастровой стоимости имущества не известны, обратитесь в Росреестр и получите соответствующую справку;
- на оказание нотариальных услуг. Обращение к нотариусу необходимо только в определенных обстоятельствах. Например, при нахождении землевладения в долевой собственности. В таком случае каждый сособственник должен оформить согласие на перевод земли в другую категорию. Расходы при этом определяются с учетом числа совладельцев территории и количества оформленных документов;
- на оплату юридической помощи. При возникновении каких-либо затруднений или при отсутствии возможности лично

заниматься оформлением документов, воспользуйтесь помощью квалифицированного юриста. Стоимость таких услуг может быть разной и варьируется в пределах 10 000 – 50000 рублей (с учетом конкретных обстоятельств).

Процесс замены категории землевладения на ИЖС происходит на платной основе – в некоторых случаях это может обойтись в довольно крупную сумму (до 200 000 рублей).

Перед тем, как начать заниматься подготовкой документации по переводу участка в другую категорию, внимательно оцените все положительные и отрицательные стороны такого мероприятия, ведь оно требует серьезных затрат, как финансовых, так и временных.

Сроки смены категории участка

Представленная документация по смене категории земли рассматривается в двухмесячный срок, однако в некоторых случаях указанный период может затянуться.

После того, как экспертиза поданных бумаг окончена, в течение двух недель принимается решение: либо одобрить процедуру, либо отказать в ее исполнении. Если в удовлетворении просьбы отказано, такое решение должно быть основано на законе.

При положительном разрешении вопроса, вам выдадут акт о переводе землевладения в ИЖС. Данный документ содержит общую информацию об объекте недвижимости (параметры, уникальный номер по кадастру и прочее), а также причины для замены установленной ранее категории земли.

Из сказанного следует, что вся процедура смены категории участка длится примерно два с половиной месяца.

При этом не забывайте о том, что далее необходимо будет обратиться в Росреестр для регистрации изменений.

Отказ в смене категории земельного участка

Если решение о замене категории – отрицательное, получите соответствующую бумагу об отказе.

Подобный исход возможен при наличии таких обстоятельств:

- ходатайство оформлено и представлено гражданином, не правомочным на совершение таких действий;
- представленная документация не отвечает правилам, установленным нормами закона;
- землевладение, категорию которого требуется сменить, находится за чертой поселения, и перевод его в ИЖС запрещен законом (любые земли, отведенные под жилую застройку, должны размещаться в пределах населенных пунктов).

Если же недвижимость находится в городской черте, то затруднений возникнуть не должно. В случае неправомерного отказа в замене категории земли, обратитесь в суд для того, чтобы оспорить вынесенное решение.

Особенности перевода земли в ИЖС

Процедура замены категории земли на ИЖС предусматривается положениями отечественного земельного законодательства.

Перед тем, как перевести участок в другую категорию, учтите следующие моменты:

- объект должен находиться в черте поселения;
- при исполнении процедуры по переводу, кадастровая стоимость недвижимости изменится, также как и ее целевое использование, что является важным при ведении определенной деятельности на конкретной территории;
- нередко бывает так, что земля расположена за чертой поселения, расширение которого не планируется. В таком

случае смена категории участка не представляется возможной;

- обычно указанная процедура невыгодна для государства, ведь таким образом оно утрачивает возможность получения дохода. Ввиду сказанного, вам нужно четко обосновать, почему изменение категории необходимо;
- по итогам процедуры землевание переводится в черту населенного пункта.

Право на перевод участков в ИЖС также ограничено нормами градостроительного законодательства. В определенных обстоятельствах, при возникновении проблем с заменой категории участка, возможно проведение общественных слушаний и прочих мероприятий для подведения окончательных итогов.