

Как перевести земли сельхозназначения в земли поселений?



В последние годы значительно увеличилось число граждан, желающих иметь в собственности свой загородный дом. Из-за резкого увеличения числа строящихся загородных домов возникла ситуация, при которой становится очевидной нехватка земель поселений, в результате чего многие граждане вынуждены подавать заявку о переводе сельскохозяйственных земель в категорию земель поселений.

Если возникла необходимость в данной процедуре, следует прежде всего досконально разобраться в законодательных аспектах этой проблемы. Основными нормативно-правовыми актами, которыми следует руководствоваться при переводе земли в иную категорию, являются Земельный кодекс РФ и федеральный закон «О переводе земель из одной категории в другую».

Можно ли перевести земли с/х назначения в земли поселений

В принципе, такой перевод возможен в определенных ситуациях, но это скорее исключение, чем общее правило. Одним из оснований, допускающим изменение категории, к которой ранее относилась земля, является пересмотр границ городских и сельских поселений. Оно определяется в п. 3 ч. 1 ст. 7 закона № 172-ФЗ.

Также возможен перевод земель сельскохозяйственного назначения в категорию земель, относящихся к поселению, в случае возведения на территории этих земель производственных промышленных объектов.

В этом случае закон требует, чтобы их кадастровая стоимость не превышала уровень средней стоимости таких же по своим характеристикам земель на территории муниципального района. Исключение для размещения в данной ситуации установлено п. 4 ч. 1 ст. 7 закона № 172-ФЗ. Это земли особо ценного назначения.

П. 9 ч. 1 ст. 7 закона № 172-ФЗ также содержит перечень ситуаций, при которых земли можно перевести в категорию земель поселений. Они возникают в случаях необходимости размещения на территории сельскохозяйственных угодий объектов здравоохранения, образования, коммунально-бытового и социального назначения, если на других территориях их размещение невозможно.

В случаях с объектами коммунально-бытового и социального назначения, согласно ч. 2 ст. 7 закона № 172-ФЗ, при превышении кадастровой стоимости на 50% и выше от средней цены по району перевод запрещается.

Для осуществления перевода земли в другую категорию выполните следующую последовательность действий:

- подготовьте все необходимые документы, которые нужно будет предъявить согласно закону;
- оформите соответствующее ходатайство по форме, установленной в регионе вашего проживания;
- подайте документы в орган, обладающий полномочиями рассматривать подобные ходатайства;
- получите заключение соответствующего государственного органа, оформленное в письменном виде;
- подайте заявление с просьбой внести изменения в единую базу данных в ТО Росреестра.

Заявление нужно подать в орган, наделенный соответствующими полномочиями. Если участок земли находится в ведении федеральных властей, подавайте заявление в государственную инстанцию, а если же он принадлежит муниципалитету, то тогда

заявление подается в местный орган муниципальной власти.

Как правило, ходатайство следует подавать в земельный комитет. Более детальную и точную информацию вы можете узнать в администрации вашего города или сельского поселения. Если ваша заявка будет одобрена, соответствующая инстанция оформляет акт, в котором подтверждается перевод участка земли в категорию земель поселений.

Чтобы получить решение уполномоченного органа, вам потребуется предъявить свой гражданский паспорт. Если же вы поручили выполнение этого действия своему представителю, позаботьтесь о том, чтобы на его имя была оформлена доверенность, которая должна быть нотариально удостоверена. В таком случае представитель обязан будет предъявить паспорт и доверенность.

Срок рассмотрения заявки в общем случае составляет один месяц. В случае же проведения публичных слушаний заявка рассматривается в течение двух месяцев.

Если вы получили оформленный в письменном виде отказ и убеждены в его неправомерности, идите на обжалование вынесенного решения. Попробуйте вначале обжаловать его в досудебном порядке, оформив жалобу на имя вашего главы администрации. Если ваши доводы приняты не будут, подавайте соответствующий иск в суд.

Получив так или иначе положительное заключение, уведомите уполномоченного сотрудника Росреестра о том, что требуется внести изменения в информацию о категории участка в связи с его переходом к землям поселения. Перерегистрация согласно требованиям закона должна быть проведена в течение 10 дней. Когда эта процедура будет выполнена, вам обязательно должны дать кадастровую выписку.

Информация, содержащаяся в ходатайстве, подаваемом в земельный комитет, должна быть максимально полной и исчерпывающей. Обязательно включите в него информацию о заявителе и его правах на земельный участок, укажите кадастровый номер участка

и его категорию, опишите основания, по которым требуется изменить категорию земли.

Приложите к ходатайству следующие документы:

- выписку из ЕГРН;
- паспорт и его ксерокопию (в случае если вы являетесь ИП, подготовьте выписку из ЕГРИП; если вы – представитель юридического лица, то вам нужно будет предоставить выписку из ЕГРЮЛ);
- заключение специалиста о том, насколько земля пригодна для сельскохозяйственной деятельности;
- правоустанавливающие бумаги на объект;
- схему расположения вашего участка земли;
- когда запрос подается арендатором или представителем владельца земли, требуется оформленное в письменном виде разрешение на выполнение данной процедуры.

Приведенный здесь перечень не является полным и абсолютно точным. Для различных категорий земельных участков могут потребоваться дополнительные документы, свои для каждого вида земли. Полный перечень предъявляемых документов узнайте у представителей администрации вашего населенного пункта.

Например, если требуется земли, предназначенные для ведения сельского хозяйства, переоформить в земли населенных пунктов, можно вместо выписки ЕГРН предоставить кадастровый паспорт участка (он должен быть действительным, после его оформления не должно пройти более 5 лет).

Если у вас есть задокументированные подтверждения, которые доказывают, что почва на участке является малоплодородной, не забудьте приложить их к ходатайству.

Обязательным условием перевода земли в другую категорию является подача соответствующей заявки человеком, который имеет российское гражданство.

Лица, не имеющие гражданства и граждане иностранных

государств, а также юридические лица, уставный капитал которых более чем на половину составляют активы лиц, имеющих иностранное гражданство, согласно российским законам не имеют права заявлять ходатайства о пересмотре категории земельного участка.

Условия перевода участков

Вторая глава закона № 172-ФЗ допускает перевод сельскохозяйственных земель в другую категорию только в том случае, если выполняются определенные условия.

К этим условиям относятся:

- проведение укрупнения земель;
- создание заповедников, имеющих статус природоохранных территорий;
- увеличение площади населенных пунктов вследствие расширения их границ;
- вынужденное сооружение объектов, не имеющих прямого отношения к сельскохозяйственной деятельности, которые приходится строить на этих землях;
- перевод в другой земельный фонд, обусловленный тем, что осуществление сельскохозяйственной деятельности не представляется возможным;
- выполнение взятых на себя обязательств, вытекающих из международных соглашений, в том числе обязательств в военной сфере;
- на этой территории залегают полезные ископаемые и осуществляется либо планируется их добыча;
- возникновение необходимости сооружения объектов социального, учебного, медицинского или жилищно-коммунального назначения.

В законе предусмотрено правило, из которого следует, что нельзя перевести участок земли сельскохозяйственного назначения в другую категорию, если его кадастровая стоимость на 50% и более превышает среднюю цену на сельскохозяйственные

земли в регионе. Кроме этого, законодатель установил прямой запрет на изменение категории земель, обладающих особо высокой продуктивностью. Как видно из приведенных здесь положений закона, смена категории земли допускается далеко не всегда.

Больше всего препятствий и ограничений вас ожидает, если вы решили земли, предназначенные для ведения сельского хозяйства, переопределить в земли населенных пунктов.

На практике наиболее часто встречающейся трудностью является то, что кадастровая стоимость участка сельскохозяйственной земли превышает стоимость других участков с теми же характеристиками, расположенных неподалеку. Это можно объяснить тем обстоятельством, что государству такая процедура невыгодна, так как при переназначении типа земельного участка оно терпит ущерб в виде упущенной выгоды ввиду невозможности в будущем получать прибыль с этих земель. Это необходимо учитывать при проведении процедуры перевода земли.

В таком случае вы должны дать аргументированное обоснование необходимости данных действий, а также перечислить в пользу государства денежные средства, покрывающие его финансовые убытки.

Учтите также, что перевести сельскохозяйственные земли в земли населенных пунктов возможно только тогда, когда они непосредственно прилегают к поселениям или зарезервированы органами местной власти на будущее в связи с развитием населенного пункта.

Сроки перевода земельных участков

Данное заявление подлежит рассмотрению в течение одного месяца. По окончании этого срока на ваше заявление должен быть дан ответ. В случае удовлетворения заявления будут назначены публичные слушания, по итогам проведения которых оформляется акт о переводе земли в другую категорию.

Срок, в течение которого должен быть подготовлен акт, зависит от уровня властных структур. Региональным властям закон отводит на это 2 месяца, а федеральным – 3 месяца.

Принятие решения о переводе земли

Органы власти, уполномоченные рассматривать ходатайства о смене категории земли, могут отказать в его приеме к рассмотрению, если будет установлено, что оно подано лицом, которое по закону не может этого делать, а также выяснится, что предъявленные документы не соответствуют требованиям законодательства. Это закреплено в ч. 2 ст. 3 закона № 172-ФЗ.

Если документы не соответствуют законодательным требованиям, их должны вернуть подавшему их лицу в течение 30 дней с момента их предъявления уполномоченному органу. В таком случае согласно ч. 3 ст. 3 закона № 172-ФЗ причина их возврата должна быть обоснована.

Если с ходатайством и прочей документацией нет никаких проблем и она соответствует всем требованиям, заявление должно быть принято к рассмотрению. По итогам рассмотрения заявления уполномоченные органы выносят решение, результатом которого является принятие акта о переводе либо отказ в совершении этой процедуры. Частью 4 ст. 3 закона № 172-ФЗ установлено правило, гласящее, что Правительство РФ должно рассмотреть ходатайство и вынести по нему решение не позднее 3 месяцев после его подачи, а исполнительным органам государственной власти и органам местного самоуправления на это отводится 2 месяца.

К акту о переводе земель установлены определенные требования. Он является бессрочным, принятие его на определенный срок не допускается.

В акт должны быть обязательно включены перечисленные ниже данные:

- аргументированные основания, подтверждающие

- необходимость смены категории земель;
- информация о кадастровых номерах и площади участков, сведения о точном их положении и границах;
- к какой категории земля относилась до перевода и куда она будет относиться теперь.

Соответствующий акт, подтверждающий перевод земли в иную категорию либо обосновывающий отказ в осуществлении этой процедуры должен быть направлен заявителю не позднее 14 календарных дней со дня его утверждения. Если вы не согласны с вынесенным решением, подавайте иск об оспаривании акта в суд (ч. 5-8 ст. 3 закона № 172-ФЗ).