

Как перевести землю из одной категории в другую?



В соответствии с Земельным кодексом РФ, все земли по целевому назначению подразделяются на различные категории. Для каждой категории земель предусмотрен свой правовой режим. В некоторых случаях может возникнуть необходимость изменить категорию земли, то есть перевести земельный участок из одной категории в другую.

Как перевести земельный участок из одной категории в другую

Перевод наделов из одной категории в другую регламентирован нормами федерального закона «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую» от 21 декабря 2004 года № 172-ФЗ. Суть процедуры состоит в направлении просьбы, сопровождаемой пакетом необходимой документации, уполномоченным органам. Четко установленная форма заявления отсутствует, именуется оно ходатайством, и является предпосылкой для перевода участка в иную категорию.

Однако при необходимости совершения указанной процедуры зафиксируйте в направляемом документе сведения в отношении:

- имеющейся и желаемой категории землевладения;
- уникального номера надела по кадастру;
- оснований просьбы опереведения участка в иную категорию;
- вашего права на указанную недвижимость.

При совершении процедуры придерживайтесь установленного алгоритма:

- обратитесь в уполномоченные органы с оформленным

ходатайством, заранее приобщив к нему надлежащие бумаги. Если конкретное имущество оформлено на определенный субъект РФ, обращайтесь в департамент земельных ресурсов. Чаще всего процедуру можно осуществить через местные органы власти, (городские либо районные комитеты по земельным ресурсам;

- если вы не обладаете правами на землевладение или действуете от имени другого лица, не имея на это нотариально удостоверенной доверенности, а также в случае, если пакет или форма поданной документации не отвечает требованиям законодательства – вы получите отказ в удовлетворении вашей просьбы;
- при обнаружении несоответствия бумаг после их подачи, отказ в оформлении возможен в месячный срок после подачи ходатайства;
- если перечисленные выше моменты соблюдены, и положения, предусмотренные законодателем, соблюдены, заявка рассматривается в двухмесячный период. В случае, когда в роли уполномоченной структуры выступает правительство Российской Федерации либо другого ее субъекта, срок рассмотрения составит три месяца;
- окончательное решение выносится в виде акта, срок действия которого неограничен. Названная бумага должна быть вам предъявлена в двухнедельный период после принятия решения соответствующим органом, и отображать необходимые сведения, которые предусмотрены положениями закона.

При несогласии с указанным актом, вы можете оспорить его в суде.

Основаниями для отказа в удовлетворении заявленной просьбы могут быть:

- установленный запрет на переводение конкретного надела, установленный федеральными или местными правовыми актами;
- отказ, вынесенный по результатам проведения

экологической экспертизы;

- установленное землепользование не соответствует под заявленной категории.

Вопрос перевода участка в другую категорию относится к компетенции разных органов.

В какой следует обращаться, определяется с учетом того, кто является владельцем участка:

- если объект находится в государственной собственности, обращайтесь в Правительство РФ;
- когда в роли собственника выступает субъект РФ, посетите орган данного субъекта; им же выносятся решения в отношении участков сельскохозяйственного назначения, являющихся муниципальной и частной собственностью;
- в случае, когда собственник надела – муниципальный орган либо частное лицо, и объект не принадлежит к участкам сельскохозяйственного, отправляйтесь в органы местного самоуправления.

Если вы хотите присвоения землевладению категории населенных пунктов либо, напротив, желаете сменить данную категорию, это требует согласования с муниципальными органами, так как при этом происходит перемещение границ муниципальных образований.

Кадастровый учет перевода земельного участка

Переведение участка в другую категорию считается оформленным со дня внесения соответствующей записи в ЕГРН. Фиксирование подобной информации осуществляется в пятидневный срок с момента утверждения решения уполномоченным органом и по его же инициативе.

Переоформления документов, подтверждающих право на недвижимость при утверждении и регистрации вынесенного решения, не требуется.

Для перевода участка в другую категорию, соберите комплект

документации, состоящий из:

- выписки из ЕГРН;
- вашего гражданского паспорта;
- выписки из кадастра либо кадастрового паспорта;
- заключения специалиста о возможности смены категории либо отчета о проведении экологической экспертизы (если это необходимо).

Если вы являетесь физическим лицом, предъявите для установления вашей личности ксерокопию паспорта, а в случае представления интересов организации или если вы – индивидуальный предприниматель, предоставьте выписку из государственного реестра юридических лиц либо индивидуальных предпринимателей.

Если вы не являетесь землевладельцем, приобщите к документам бумагу о согласии собственника на изменение категории участка.

К комплекту документации нужно приобщите ходатайство, в котором отразите сведения:

- о виде права на землю;
- об обосновании необходимости смены категории надела;
- об установленной категории, и той, в которую вы хотите перевести землевладение;
- о кадастровом номере участка.

Часто бывает так, что местные органы власти не разрешают процедуру оформления бумаг, объясняя это тем, что ходатайство представлено ненадлежащим заявителем. Поэтому следует разбираться в том, кто наделен таким правом и считается законным претендентом на переводение, соответственно, может подать указанный документ.

Правами на землевладения на сегодняшний день наделены не только собственники, но и лица, у пользующиеся наделами, в том числе арендаторы и прочие владельцы. Отсюда следует, что запрос о переведении земли могут подавать, как юридические и

физические лица, так и предприниматели.

Акт, вынесенный на основании представленного заявления, выносится в индивидуальном порядке относительно тех лиц, которые проживают на Дальнем Востоке, в Северной части России, а также в Сибири.

Заявления также, как и раньше, подлежат рассмотрению в соответствии с очередностью, а управляет этим процессом Правительство Российской Федерации, местная администрация каждого субъекта, куда было направлено ходатайство. В общем, на сегодняшний день нововведения по данному вопросу отсутствуют.

Перевод любого участка, входящего в категорию земель населенных пунктов, а также включение из прочих категорий в указанную, независимо от факта владения наделом, возможно лишь после смены границ конкретного населенного пункта. Мероприятия по контролю регулирует Земельный Кодекс РФ и прочие законодательные акты страны.

На сегодняшний день оплата за переведение участков в иную категорию возросла. Сейчас, не важно, какова имеющаяся или желаемая категория, мероприятие обойдется вам в сумму от 9000 до 12000 рублей. Ранее эта цифра составляла не более 10 000 тысяч рублей.

Итоговый размер платы за исполнение мероприятия станет известным лишь после проведения оценочных работ по уровню сложности процедуры. Обратитесь к грамотному юристу, который будет представлять ваши интересы.

Срок перевода земли из одной категории в другую

Почти любая документация может запрашиваться муниципальными органами посредством межведомственного обмена. Тем не менее, одобрение владельца и ксерокопия его паспорта необходимы в

любом случае.

Решение по ходатайству выносится в определенные сроки, составляющие:

- три месяца – если заявление адресовано Правительству РФ;
- два месяца – если акт выносит муниципальный орган.

Решение отправляют вам в течение двух недель со дня подачи заявления. Вердикт, вынесенный письменно органами власти, не ограничен в действии.

Отказ в переводе земли из одной категории в другую

После изучения документации и написанного заявления, компетентный орган правомочен как на утверждение решения о переводе, так на отказ в удовлетворении просьбы.

Более всего распространены такие причины отказа:

- неполный комплект документации;
- неверное предоставление информации;
- несоответствие поданных бумаг установленной форме;
- подача ходатайства ненадлежащим заявителем.

При обнаружении одной из названных причин, заявка возвращается вам в месячный срок. При этом она должна отражать, в чем заключается несоответствие. Устраните недочеты и предъявите заявление снова.

В определенных ситуациях смена категории заведомо невозможна по причине законодательного запрета такой процедуры.

В число таких случаев входят следующие моменты:

- введение прямого ограничения либо запрещения на смену категории законодательными нормами;
- выдача по итогам проведения экологической экспертизы

- отрицательного вердикта в отношении замены категории;
- расхождение установленного плана по развитию территорий и намеченным видом допустимого землепользования.

Обжалуйте отказ, вынесенный уполномоченными органами, в случае несогласия с ним посредством подачи иска в суд. Также причиной для судебного разбирательства может стать смена категории землевладения муниципальными властями без вашего согласия.

Законодатель установил лишь два случая, при которых замена категории органами власти допустима:

- внесение надела в группу природоохранных территорий. При этом право владения участком за вами сохраняется;
- вынесения постановления об изменении или утверждения черты муниципального образования.