

Как земли ЛПХ перевести в ИЖС по закону РФ?



Земля может являться собственностью физического лица, однако существуют определенные ограничения в пользовании ей. Одним из таких ограничений является вид допустимого использования земли. Порой для строительства дома необходимо изменить категорию участка. О том, каким образом поменять категорию участка с ЛПХ на ИЖС, читайте в данной статье.

Как перевести участок из ЛПХ в ИЖС

Любое лицо, владеющее участком, относящимся к сельскохозяйственным землям, имеет право перевести участок в иную категорию. Перевод производится в соответствии с Федеральным законом от 21.12.2004 № 172-ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую». Перевод будет состоять из следующих действий.

Соберите все необходимые документы

Чтобы перевести участок из одной категории в другую, он должен находиться на кадастровом учете. В случае отсутствия кадастрового номера и точного определения границ, необходимо проведение межевания.

Данный процесс займет достаточное количество времени, обязанность по возмещению всех расходов будет лежать на заявителе. Чтобы провести межевание, обратитесь в компанию, специализирующуюся на геодезии, Росреестр или же Многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг.

Подайте ходатайство

Чтобы подать ходатайство, обратитесь в МФЦ или же в отдел местной администрации, обладающий соответствующей компетенцией.

Закон не устанавливает особую форму для ходатайства, однако данный документ обязательно должен включать в себя сведения следующие:

- информацию о заявителе и собственнике;
- кадастровый номер надела;
- документ, подтверждающий наличие прав на участок;
- категорию и целевое назначение (ЛПХ), которые имеют место при составлении ходатайства;
- категорию земли и вид допустимого использования, которые вы желаете получить (ИЖС);
- основание для такого перевода (строительство жилого дома, в котором вы будете впоследствии жить).

Все земли должны использоваться в соответствии с их целевым назначением, государство контролирует процесс надлежащего использования земель. По этой причине основание для перевода должно быть обоснованным и веским.

Дождитесь рассмотрения вашего ходатайства

Сотрудник соответствующего органа примет все необходимые документы под расписку, где будет указана дата вынесения решения.

В соответствии с законодательством срок рассмотрения не должен превышать 2 месяца. Обычно именно в течение данного времени и требуется подождать. В случае положительного решения вы получите акт, в соответствии с которым земли будут переведены. Впоследствии изменения будут внесены в Росреестр, а вы получите новую выписку из ЕГРН.

В случае отрицательного решения вы получите письменный документ, в котором будет обоснован отказ.

Причины для отказа следующие:

- лицо, которое написано и подало заявление, не имело соответствующего права на это;
- документы, которые были поданы, не соответствуют законодательным актам РФ;
- ваш участок находится на значительном расстоянии от ближайшего населенного пункта, перевести в ИЖС его не получается, так как земли под ИЖС должны входить в границы населенного пункта.

Существенно облегчит ситуацию расположение участка в черте того или иного поселения. В случае неправомерного отказа в переводе вы имеете право обращения в суд для защиты своих прав и интересов.

Перед подачей заявления соберите следующие документы:

- паспорт гражданина РФ (потребуется как оригинал, так и копии);
- документ, подтверждающий право пользования участком (например, свидетельство о праве собственности);
- кадастровый паспорт (потребуется как оригинал, так и копия) или же выписка из ЕГРН с указанием кадастрового номера;
- согласие собственника участка на перевод, если заявителем является лицо, использующее участок по договору аренды или безвозмездного пользования или др.;
- справку о том, каковы точные координаты вашего участка;
- справку о том, что участок находится (или не находится) в границах поселения.

Последняя справка подтверждает тот факт, что земля с определенными границами находится на кадастровом учете.

При оформлении земли в собственность данный документ будет находиться у собственника. Однако при его отсутствии необходимо провести межевые работы и получить кадастровый паспорт. Данный процесс быстрым не является и требует

определенных затрат.

Процесс перевода земли из одной категории в другую предполагает немалые затраты. Основная часть денежных средств идет на уплату недоимки государству.

Под ней понимается государственная пошлина, целью которой является компенсация потери государством земель, предназначенных для сельского хозяйства.

Из чего же складывается цена за осуществление данного перевода?

Составляющие следующие:

- стоимость экологической стоимости;
- стоимость получения выписки из ЕГРН;
- госпошлина за вывод земель из оборота (она равна 30% кадастровой стоимости надела);
- стоимость подготовки всех необходимых документов на строительство дома.

На практике складываются совершенно разные ситуации, но в каждой из них необходимо грамотно обдумывать решение о переводе, выбирая самый рациональный вариант. Если вы являетесь владельцем участка ИЖС и осуществили перевод участка, предназначенного для сельского хозяйства, в ИЖС, вы сможете получить налоговый вычет, если будет построен жилой дом.

Срок действия разрешения на строительство составляет 10 лет. Если в течение данного срока вы не введете в эксплуатацию жилье, то сумма вашего налога на землю будет увеличена вдвое.

Это является некой санкцией за то, что земля используется не в рамках ее целевого назначения.

Существует несколько причин, в соответствии с которыми после отправки ходатайства вы получите на него письменный отказ.

К основным причинам относятся:

- Несоответствие черте города. Для перевода земель сельскохозяйственного назначения в ИЖС они должны быть включены в границы того или иного населенного пункта. Однако если градостроительный план не предполагает такого расширения, перевод не состоится;
- Неудовлетворительное заключение экологической экспертизы. В данном случае отказ связан с тем, что строение на стадии возведения или эксплуатации может принести вред окружающей среде;
- Принадлежность участка к землям, имеющим особое назначение. Если ваш участок является плодородным и ценным (например, заливные луга), то вы получите отказ в переводе его из категории сельскохозяйственных земель;
- Наличие несоответствия ваших документов и законодательства РФ. В случае отсутствия верного оформления или подлинности документов, вы получите отказ в данном переводе. Помните, что предоставление поддельных документов влечет как уголовную, так и административную ответственность согласно законам РФ;
- Если ходатайство было подано лицом, у которого не было соответствующего право на это.

Несмотря на причины отказа у вас остается шанс продолжить добиваться своей цели. Вы имеете право опротестовать решение в суде или же можете просто устранить возникшие недочеты.

Зачем переводить ЛПХ в ИЖС

Согласно статье 7 Земельного Кодекса РФ земли страны принадлежат к той или иной категории.

Категории земель, которые могут находиться во владении у граждан, следующие:

- земли поселений. На них строятся жилые дома (в том числе многоэтажные), осуществляется ИЖС;

- земли, предназначенные для нужд сельского хозяйства. На них ведется личное подсобное хозяйство.

Основной особенностью использования участка является его целевое назначение.

Узнать о том, какое использование разрешено, можно из кадастрового паспорта или выписки из ЕГРН. Все пользователи земли должны соблюдать данные критерии, иначе по отношению к ним будут применены санкции соответствующими органами государства.

Если участок, относящийся к сельскохозяйственным землям, не используется в соответствии с его целевым назначением (например, на нем строится дом), то землевладелец получит штраф.

Данная санкция имеет место и при отсутствии начала строительства на участке под ИЖС в течение 3-х лет. Регистрация самовольной постройки возможной не представляется из-за трудностей с подводом к ней коммуникаций. В данном случае самовольную постройку придется снести в соответствии с решением суда.

Можно сделать вывод, что строительство дома на участке под ЛПХ или же ведение личного хозяйства на участке под ИЖС влечет за собой негативные последствия для владеющего землей лица. На практике имеют место ситуации, когда участки изымаются из-за их нецелевого использования.

Именно во избежание данных последствий статья 8 Земельного Кодекса Российской Федерации закрепляет возможность перевести земли из одной категории в другую, изменив при этом целевое назначение.