

Как земли сельхозназначения перевести под дачное строительство?

[Главная](#) » [Земля](#) » Как земли сельхозназначения перевести в земли под дачное строительство?



К земельным участкам, целевым предназначением которых является ведения сельскохозяйственной деятельности, относятся наделы, расположенные за пределами городских поселений, в экологически чистых местностях. В связи с массовым возведением жилых домов наблюдается дефицит земель, предназначенных для строительства.

Поэтому для размещения индивидуальных построек зачастую приходится использовать земли, преобразованные из других категорий. Стоимость земельных участков, предоставляемых в целях растениеводства и животноводства значительно ниже стоимости наделов других категорий. Таким образом, использование подобных земель под строительство дач наиболее выгодно с финансовой точки зрения.

Как произвести перевод земель сельскохозяйственного назначения в участки, предназначенные для дачного строительства? Рассмотрим подробно далее.

Перевод земель сельхозназначения в земли под дачное строительство

Дачные участки располагаются в непосредственной близости от населенных пунктов и предназначены для летнего отдыха в период проведения сельскохозяйственных работ.

В результате преобразования, сельскохозяйственным землям

присваиваются следующие категории:

- для возведения дачных построек с правом последующей регистрации;
- для строительства дачных домов без предоставления возможности регистрации постройки.

Целевая характеристика земельных наделов указывается в кадастровых и правоустанавливающих документах.

Если в документации указано, что участок является дачным, то строительство и регистрация жилых домов на нем законодательством разрешена. В том случае, если в графе разрешенного использования надел обозначен как садовый, построить дом на нем можно, но зарегистрировать его в дальнейшем будет крайне проблематично.

Поскольку постройки на участках данной категории считаются временными и не предназначены для круглогодичного проживания.

Процесс преобразования участков сельскохозяйственного назначения регламентируется нормами земельного законодательства.

Инициирование данной процедуры следует начинать с подачи соответствующего ходатайства в территориальный орган местного самоуправления, в ведении которого находится сельскохозяйственный надел.

В ходатайстве укажите следующую информацию:

- индивидуальный номер участка в кадастровом учете;
- имеющуюся категорию земельного надела;
- предлагаемую для перевода категорию земельного участка с мотивированным обоснованием подобных изменений;
- ссылки на документы, подтверждающие права владельца участка.

Процесс проверки документов со стороны уполномоченного государственного органа занимает не менее 3 месяцев.

В результате рассмотрения представленных документов, службой кадастра выносятся одно из следующих решений:

- разрешить перевод участка сельскохозяйственного назначения в землю, предназначенную для дачного строительства;
- отказать в преобразовании правового статуса земельного участка с указанием мотивированных причин подобного решения.

Преобразование земель, предназначенных для садоводства и огородничества, осуществляется на основании следующей документации:

- выписка из единого кадастрового реестра о постановке на учет участка земли;
- документ о проведении экологической экспертизы на предмет возможности изменения предназначения земельного участка;
- выписка из ЕГРН о действующих характеристиках земельного участка.

Главным условием для успешного переоформления сельскохозяйственных угодий в земли под дачные постройки является получение разрешения владельца земли (уполномоченного органа государственной власти).

В отдельных случаях для перевода особо плодородных земель потребуется проведение экологической экспертизы.

С 2016 года преобразование сельскохозяйственных участков может осуществляться по инициативе государственных органов, в том случае если они изъяты у хозяев.

Актуальность данной процедуры связана с необходимостью расширения земель поселений и предоставления возможности гражданам свободных участков для строительства жилых домов.

В случае предоставления в уполномоченный орган неполного

комплекта документов выносится отказ, и дальнейшее рассмотрение будет возможно только после направления всех необходимых справок и выписок.

Также отказ в проведении процедуры переоформления правового статуса земельного участка выносится в случае выявления недостоверных сведений, указанных в документах.

В соответствии с требованиями действующего законодательства решение по результатам рассмотрения представленных документов выносится не позднее 2 месяцев с даты подачи заявления. Направление ответа заявителю должно быть организовано в срок до 14 дней со дня вынесения решения.

Законодательством установлен запрет на перевод сельскохозяйственной категории земельного участка в том случае, если в результате подобных действий нарушается территориальная целостность земельного фонда.

Наряду с вышеизложенными причинами отказа в переводе сельскохозяйственных земель законодательство выделяет следующие обстоятельства:

- решение экспертной экологической комиссии о невозможности преобразования целевого значения земельного участка;
- на законодательном уровне установлены ограничения по переводу земель (кроме требований, установленных федеральными законами, уточните также содержание нормативных актов регионального и муниципального уровней на предмет установления ограничений на преобразование земель в конкретной местности);
- наличие ошибок и недостоверных сведений в кадастровых документах на земельный надел.

Если на ваш взгляд отрицательное решение по вопросу преобразования сельскохозяйственного надела в участок для дачного строительства, было вынесено необоснованно, то в обязательном порядке обращайтесь с ходатайством о пересмотре

неправомерного решения в судебные органы.

Законодательством установлен трехмесячный срок исковой давности для обжалования акта муниципального органа государственной власти. Однако если веские обстоятельства не позволили вам обратиться за защитой своих прав в определенный законодательством срок, то он продлевается на период действия данных обстоятельств.