

Как земли сельхозназначения перевести в ДНП?



Дачное некоммерческое партнерство в сравнении с другими видами земель обладает рядом преимуществ, среди которых право на дачное строительство, регистрация в дачном доме, невысокая цена земли и другие достоинства.

Но возникает вопрос, можно ли земли сельскохозяйственного назначения переоформить в земли дачного некоммерческого партнерства и что для этого необходимо сделать? Ответам на данный вопрос и посвящена данная статья.

Как земли сельхозназначения перевести в земли ДНП

Согласно действующему земельному законодательству земли сельскохозяйственного назначения – это земли, которые находятся за границами населенного пункта и предоставляются для нужд сельского хозяйства, а также по своей сущности имеющие предназначение для данных целей.

Вышеназванные земли делятся на два вида:

- Сельскохозяйственные угодья, необходимые для выращивания сельскохозяйственной продукции;
- Земли, на которых располагаются различные сельскохозяйственные объекты, предназначенные для ведения товарного производства, а также других целей, в сфере сельскохозяйственной деятельности.

Земли сельскохозяйственного назначения предоставляются как физическим, так и юридическим лицам для создания крестьянско-фермерских хозяйств. Вся деятельность садоводческих

некоммерческих объединений граждан регламентируется Федеральным законом «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан».

Как же поступить, чтобы получить возможность строительства на землях сельскохозяйственного назначения, избежав смены целевого назначения земли?

Для этого после приобретения во владение участка земли, его законного оформления и получения документации, создайте на данной земле фермерское хозяйство. Таким образом, когда будет подготовлена проектная документация на застройку, вы получите право на строительство на 20% площади земли.

Если вы планируете осуществить коттеджную застройку, сделайте членами крестьянского хозяйства нескольких потенциальных застройщиков. А участки земли из земель хозяйства передайте им волею решений правления, что приведет к разделению фермерского хозяйства на участки.

На данных участках и будет вестись сооружение дачных домов, которые впоследствии вы сможете оформить во владение (для этого нужно перепроектировать территорию хозяйства). После чего зарегистрируйте возведенные объекты (получите на них право собственности).

Далее возможно несколько вариантов развития: можете на благо владельцев объединиться в садоводческое некоммерческое товарищество, дачное некоммерческое партнерство или дачное некоммерческое товарищество; можете проживать отдельно собственниками; а можете просто ликвидировать крестьянское хозяйство своими внутренними решениями и зарегистрировать собственное право владения на землю и на постройки.

Последний вариант переоформления сельскохозяйственных земель займет около года. Данная схема с финансовой точки зрения самая выгодная, но в юридическом плане не самая «чистая». Поэтому, принимая взвешенное решение о выборе данного пути преобразования своей территории, помните о том, что намеренное

осуществление мошеннической деятельности может повлечь за собой серьезные последствия в рамках административного или уголовного преследования, а также обязательные потери в финансовом плане и ущерб вашей репутации.

Непосредственное же переоформление сельскохозяйственных земель в ДНП и ДНТ представляет собой перемену разрешенных видов эксплуатации участков земли, принятие схем градостроительного зонирования в зависимости от последующего использования по назначению.

Если территория меньше трех гектар, осуществляете описанные выше действия через муниципальные органы власти района, если больше трех гектар, то посредством областных. Также вам придется в определенные сроки возместить ущерб сельскохозяйственного производства. Описанная схема достаточно требовательная в финансовом плане и занимает в среднем 1-2 года.

Что необходимо сделать для изменения категории и назначения земли?

Последовательность действий выглядит следующим образом:

- Произведя оформление земли сельскохозяйственного назначения во владение, направляйтесь в уполномоченные компетентные органы власти с ходатайством о переводе ее в садовое некоммерческое товарищество;
- Одновременно с этим соберите требуемый пакет документов;
- После подачи документов с ходатайством необходимо будет подождать, так как в течение трех месяцев будет вынесен вердикт о согласии на перевод в ДНП или отказе в оном;
- В случае положительного решения компетентного органа власти о смене разрешенного использования участка земли, внесите все обязательные платежи, получите документы и выставите надел на реализацию.

Как бы то ни было, без обращения в муниципальные органы власти ничего не получится осуществить. Поэтому, какую схему действий

избрать, выбор за вами.

Для переоформления надела земли из одной разновидности в другую направьте ходатайство о переоформлении земли в уполномоченный государственный орган исполнительной власти или местный орган власти.

Содержимое ходатайства о переоформлении земель и список дополняемых к нему документов определяют:

- Органы власти субъектов Российской Федерации касательно земель сельскохозяйственного назначения или земель запаса (кроме земель принадлежащих Российской Федерации);
- Правительство России касательно остальных земель.

В ходатайстве о переоформлении наделов земли укажите:

- Кадастровый номер надела;
- Разновидность земель, под действие которой на данный момент подпадает участок земли и ту категорию, в которую планируете его перевести;
- Мотивировка переоформления земельного надела из состава земли одного вида в другой;
- Сведения правоустанавливающих документов.

К ходатайству о переоформлении участков земли добавьте следующие объекты:

- Выписка из государственного земельного кадастра, которая содержит информацию о наделе, перевод которого вы собираетесь предпринять;
- Копии документов, удостоверяющих личность – для граждан, либо выписка из государственного реестра для индивидуальных предпринимателей и организаций;
- Выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним о наличии или отсутствии правоотношений в отношении того надела земли, переоформление которого из нынешнего состояния вы

планируете;

- Вердикт государственной экологической экспертизы, если ее производство зафиксировано в регламентирующих данный вид земельных правоотношений законах или подзаконных нормативных актах;
- Согласие владельца надела земли на его переоформление из одной разновидности земли в другую;
- Подсчет убытков сельскохозяйственного производства и ущерба лесному хозяйству.

Уполномоченные исполнительные органы или местные органы власти ходатайствуют, не учитывая согласие владельцев наделов земли, о переоформлении их наделов из состава одной разновидности земель в другую в целях образования особо охраняемых природных территорий, либо по причинам установки или преобразования черты поселений, не изымая земельные наделы у их хозяев.

Переоформление земельных участков из одной разновидности в другую запрещается в ситуации:

- Законодательно зафиксированного ограничения на переоформление земель либо полного запрета на такие действия;
- Существования негативного вердикта государственной экологической экспертизы, если ее осуществление закреплено в регламентирующих данный вид земельных правоотношений законах или в подзаконных нормативных актах;
- Подтверждения несогласования запрашиваемого целевого назначения земель установленным документам по планировке территорий, землеустроительной или лесоустроительной документации.

Переоформление земель можете считать осуществленным со времени внесения изменений в записи Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Оформление применительно к новым данным по правоустанавливающим документам на надел земли, касательно какого составлен акт о

переводе надела земли, не является необходимым.