

Как земли сельхозназначения перевести в ЛПХ?



Земля в РФ имеет деление на категории, которые соответствуют их предназначению и эксплуатации разными способами. Значительная площадь земель находится в особом статусе, а значит, не может находиться во владении обычных людей. Эксплуатироваться могут только те земли, которые предназначены для того, чтобы строить частные дома и вести фермерское либо крестьянское хозяйство.

Однако на тех землях, которые относятся к сельскохозяйственным, нельзя возводить дачные или другие жилые постройки. Единственный вариант в данной ситуации – вывести землю из сельхозназначения в категорию ЛПХ.

Как земли сельхозназначения перевести в земли ЛПХ

Чтобы перевести участок под ЛПХ, необходимо, чтобы он соответствовал требованиям федерального законодательства и правилам пользования землей и застройки, установленным в регионах. Необходимо установление минимальных и максимальных размеров участка на данной территории. Одновременно с этим не должны нарушаться правила, касающиеся зонирования и природоохранных зон.

До того, как начнется процедура смены разрешенного пользования, нужно пройти все этапы согласования в местных органах власти, в том числе архитектурном отделе и комитете, ведающим пользованием земли.

Если у гражданских либо физических лиц возникает необходимость коммерческого ведения сельского хозяйства, то им могут

выделить любые наделы земли определенной категории. Но пределы некоммерческой ЛПХ довольно ограничены. Наибольшие размеры участков необходимо узнавать в администрации региона.

Чаще всего граждане получают 1 либо 2 гектара земли под ЛПХ. В редких случаях могут быть выделены участки до 8 гектаров. Размеры определяются местной администрацией самостоятельно.

Для начала необходимо отыскать всю информацию, касающуюся территории. Сюда включаются сведения о природоохранных зонах, степени загрязнения и прочие. Помимо исследований на зонирование участка, нужно провести различные согласования. После собирается вся необходимая документация и подается ходатайство. После этого надо обратиться в органы местной власти и ожидать итогов.

Тщательной проверке подвергается комплект всех бумаг, включая копии документов, какие удостоверяют личность заявителя, ибо для физлиц, юрлиц и предпринимателей они неодинаковы, например, сведения из кадастровых и регистрационных органов, разрешение, подтверждающее согласие собственника на перевод земли и прочее. Ходатайство должно иметь номер земли из кадастровой ведомости, основания, на которых производится перевод, данные заявителя, категория земли на данный момент, ВРИ.

Помните: сэкономить время можно, воспользовавшись услугами опытных специалистов в данном вопросе.

Оформление ЛПХ обязательно в том случае, если граждане хотят продавать произведенные самостоятельно товары в соответствии с законодательством. Но реализация продукции ЛПХ не нуждается в уплате налогов. ЛПХ имеет значительное преимущество перед прочими производителями сельского хозяйства. Поэтому нужно воспользоваться им.

Сбор документов является очень важным моментом для процедуры по смене земельного статуса, ибо большинство отказов происходит по причине недостаточного количества нужной

документации.

Среди необходимых для смены статуса сельскохозяйственных земель документов выделяют следующие:

- Кадастровый паспорт на участок;
- Непосредственный паспорт заявителя;
- Выписка из Росреестра, подтверждающая право на участок;
- Согласие собственника на смену статуса при условии, что заявитель не является таковым.

Данный список не является полным, поскольку он отличается в регионах в зависимости от их требований и объекта пользования.

Пакет документов подавайте в уполномоченный орган вместе с соответствующим ходатайством, в котором четко и лаконично описана причина необходимости подобного перевода.

Также необходимо передать документацию технического и кадастрового вида при условии, что имеются оформленные ранее строения. В случае отсутствия оформленной документации на строения или отсутствия построек как таковых, то упоминать о них не рекомендуется.

За незаконное строительство полагается достаточно серьезный штраф, поскольку это является весомым нарушением.

Чаще всего муниципалитет выносит решение по вопросу перевода земель в ЛПХ в течение 2 месяцев согласно законодательству. Но при этом трудно сказать, сколько отнимет времени процесс целиком. 2 месяца пройдет в том случае, если собран полный пакет документов.

Касательно вопроса о времени, необходимом для сбора документов, то следует отметить такой момент, что конкретный документ требует определенного срока оформления:

- Оформление паспорта из кадастра идет два месяца, готовый документ выдается за две недели;
- Реестровую выписку можно получить за две недели;

- Нотариальное согласие собственника оформляется в течение дня.

При оформлении документов необходимо уплатить некоторые пошлины.

Для перевода земли в ЛПХ необходимо учесть, что у участков, которые отведены для подсобных хозяйств, имеются предельные площади, размер которых зависит от расположения участка. Имеются вопросы, связанные с целесообразностью и сложностью перевода земли под ЛПХ. Ведь может возникнуть ситуация, при которой нет вариантов нового вида разрешенного пользования, либо согласование может растянуться на довольно значительное время.

Перевод в ЛПХ имеет преимущество в плане возможности продажи выращиваемой продукции.

В то время как сельским хозяйством могут заниматься только владелец и его близкие без привлечения наемных рабочих. Граждане обладают правом на продажу излишков продукции без обложения налогами, так как такая деятельность не облагается налоговыми тратами.

Перевод земли в ЛПХ дает возможность обрести сертификат на продукцию, удостоверение из ветеринарного учреждения, прочие официальные документы для сбыта продукции в различных торговых точках и прочее.

Зачастую переводом земли в ЛПХ пользуются те владельцы сельскохозяйственных земель, у которых возможности для их пользования ограничены. К примеру, если земля предназначена только для сада, огорода или под фермерство, то поменяв ВРИ, можно заниматься любым видом сельскохозяйственной деятельности.

Касательно городских земель, их перевод в ЛПХ помогает выращивать и реализовывать продукцию без уплаты чрезмерных налогов. Это особенно актуально по той причине, что ставка под

ЛПХ меньше чем под ИЖС в несколько раз, что приносит весомую экономию.

Отказ в переводе земель сельхозназначения в ЛПХ

Наиболее распространенные причины отказа в переводе с/х земель в ЛПХ:

- Неполный пакет документации, нет достаточных данных в ходатайстве, нет разрешения собственника на перевод. В таких случаях документы вернут и укажут причину отказа;
- При утверждении документов отрицательный вердикт выносится по причине ограничений либо запретов законодательства касательно перевода в ЛПХ;
- Поблизости от земельного участка или в его границах имеются объекты по типу газопроводов, линий связи, электроснабжения и прочего. И хотя по этой причине отказывают нечасто, но заявитель вполне может получить сложности при согласовании процедуры;
- Территория имеет охраняемые зоны, культурные или исторические объекты, прочие сооружения особой ценности;
- Несоответствие участка различным нормам, в том числе санитарным и экологическим;
- Не имеется обоснований перевода земли в ЛПХ или документы оформлены с нарушением.

Перевод земель в ЛПХ является достаточно выгодным в плане ведения сельского хозяйства и реализации продукции, но для этого нужно иметь достаточно обоснований и правильно оформить документацию.