

Как земли сельхозназначения перевести в рекреационные?



Рекреационные земли – это территории, используемые для отдыха, в туристических целях, либо организациями, деятельность которых связана со спортом и оздоровлением. На них возводятся различные объекты, служащие для организации работы в данных направлениях: парки, санатории, кемпинги, домики для отдыха и иные сооружения. По ним проложены туристические маршруты и тропы. Использование данных земель не по назначению строго запрещено.

Для данных целей больше всего подходят территории, имеющие сельскохозяйственное назначение. Но процесс перевода земель в категорию рекреационных требует много времени и усилий, так как организовать его достаточно сложно.

Помимо прошения, подаваемого в специальный орган муниципальной власти, занимающийся данными вопросами, и сбора необходимых бумаг, в числе которых обязательно должны быть документы, удостоверяющие личность и подтверждающие права на землю, необходимо провести государственную экологическую экспертизу. Чтобы получить разрешение на переход, требуется также представить достаточные основания и пройти большое количество согласований.

Как земли сельхозназначения перевести в рекреационные земли

В законодательстве прописано, что земельные участки, предназначенные для сельскохозяйственных целей, могут использоваться для огородничества, садоводства и ведения подсобного хозяйства. А перевод таких наделов в другую категорию может быть осуществлен только в исключительных

случаях.

К ним относятся:

- Прекращение обработки земель в связи с необходимостью устранить загрязнение или восстановить плодородие почв;
- Перевод землевладений, предназначенных для сельскохозяйственных работ, в категорию охраняемых объектов природы либо присвоение им статуса рекреационных государственных земель;
- Заселение земли вблизи городов и других населенных пунктов;
- Использование земель для нужд промышленности, если невозможно заниматься данной деятельностью на территории других участков;
- Передача земель в водный или лесной фонд с целью предотвращения их деградации;
- Возведение сооружений в соответствии с международными договоренностями или принятыми правительством федеральными проектами;
- Использование территорий, относящихся к категории с/х назначения для обеспечения безопасности и обороны государства, если к этому принуждает существующая геополитическая обстановка;
- Рекультивация и передача земель под общественные нужды, либо проведение разведки месторождений полезных ископаемых;
- Возведение объектов, имеющих хозяйственное предназначение, которые призваны осуществлять общественное и бытовое обслуживание.

Из вышесказанного следует, что территории, входящие в категорию земель, предназначенных для сельскохозяйственных работ, используются только в муниципальных или государственных нуждах, либо для осуществления деятельности, для которой непосредственно предназначены.

В список территорий, подлежащих особой охране со стороны

государства, входят наделы, которые нуждаются в защите от использования в неподходящих целях или от истощения. В данной категории находятся земли, которые представляют историческую или культурную ценность, а также рекреационные территории.

Осуществить перевод участков земель, которые находятся в статусе особо охраняемых, можно только в случае, когда они теряют научную, культурную, рекреационную или историческую ценность.

Порядок осуществления охранительной деятельности установлен в положениях Земельного кодекса РФ и в некоторых других нормативных правовых актах, принятых исполнительными органами власти. Бывают случаи, когда земли из других категорий переводятся в особо охраняемые.

Переход может быть осуществлен в следующих случаях:

- Федеральным органом власти выпущен акт, содержащий указание о формировании особо охраняемых природных территорий;
- Создание специальных зон, которые будут отведены под занятие спортом и активным отдыхом, либо под туристическую деятельность;
- Предоставление гражданам зоны рекреации;
- Иные случаи, предусмотренные законодательством.

Надзор за тем, чтобы земли использовались именно для предписанных целей, осуществляет Министерство Природных Ресурсов и Экологии РФ и несколько иных подведомственных органов.

Что является первым шагом к запуску процесса перевода сельскохозяйственных землевладений в рекреационные?

Для начала соберите необходимые бумаги, которые должны быть оформлены по установленному государством образцу, иначе рассматривать прошение органы власти откажутся:

- Ходатайство, в котором отражается вся информация о наделе (категория, координаты расположения, кадастровый номер и другие важные сведения) и лице, подающем прошение (адрес проживания, контакты, личные данные). Также необходимо указать основание для перевода, которое власти сочтут весомым;
- Выписки из реестров (например, кадастрового), копии бумаг, которые служат удостоверением личности (какие именно, зависит от того, кем является заявитель: физическим или юридическим лицом, либо предпринимателем), документ, подтверждающий, что участок находится в собственности и согласие владельца на проведение данной процедуры;
- Результаты экологической экспертизы, которая должна признать землю безопасной для дальнейшей эксплуатации;
- Проект, в соответствии с которым планируется осуществлять дальнейшую деятельность. Данный документ будет проверяться комиссией, поэтому важно, чтобы он был составлен в соответствии со всеми требованиями законодательства.

Переход земли категорию рекреационных должен осуществляться в соответствии с генеральным планом и территориальными планами застройки и землепользования.

Участок должен находиться в пределах одной территориальной зоны. В его пределах не должны располагаться водные и природные зоны, подлежащие особой охране. Сложности могут возникнуть и в том случае, если в пределах участка имеются объекты культурно-исторического наследия.

Перед началом процесса перехода стоит учесть важный момент: перевод земель сельскохозяйственного назначения в рекреационные может осуществиться только при непосредственном участии в данной процедуре как заявителя, так и собственника надела.

Первым делом необходимо подготовить ходатайство, в которое

вносятся сведения о земельном наделе и основания, по которым будет осуществляться переход.

Вместе с ним подаются следующие документы:

- Копия документа, удостоверяющего личность (Для физических лиц – паспорта, для ИП – выписка из ЕГРИП, для юридических лиц – выписка из ЕГРЮЛ);
- Землеустроительные бумаги, на основании которых обоснуется переход;
- Справка из ЕГРН, с помощью которой подтверждается наличие законного права распоряжаться землей;
- Если на участках расположены жилые объекты – заключение БТИ;
- Оформленные в письменном виде результаты независимой экологической проверки надела, который будет переведен в муниципальное или федеральное самоуправление;
- Документ, подтверждающий, что участок находится в собственности;
- Разрешение, подтверждающее законность перехода земли;
- Согласие собственника надела на процедуру перехода;
- Другие документы, предоставление которых требуется в соответствии с актами, определяющими целевое назначение земель.

После подачи всех документов, специальный орган изучает представленные сведения и на их основании выносит решение о переходе земель в другую категорию. Если зафиксировано нарушение какого-либо требования законодательства, то будет выдан отказ, оформленный в соответствии с официальной формой.

Прошение рассматривается уполномоченным органом гос. власти или местного самоуправления. Изучив все стороны вопроса, они дают разрешение или отказывают в запросе.

Есть несколько типов нарушений, которые могут послужить основанием для отказа:

- Не предоставлена информации о принадлежности надела;

- Отсутствует возможности определить права собственника;
- Отсутствует оформленное в письменном виде согласие владельца на перевод земель;
- Не указаны сведения о заявителе (адрес, контакты и другая информация), на документах не поставлена подпись;
- Заявление оформлено неаккуратно, в связи с чем его прочитать его не представляется возможным;
- Указанные земли изъяты из оборота и кадастрового учета.

Повторно подать документы нельзя. Но существует возможность обжаловать отказ в судебном порядке.