

Как земли сельхозназначения перевести в СНТ?



СНТ по закону должны находиться на земельных участках, имеющих сельхозназначение. Предназначение этой земли – выращивание овощей, фруктов и других растений, а построить на территории надела разрешается только домики дачного типа, небольшие по размерам.

Целью образования садоводческого товарищества не является извлечение прибыли. Дохода от обработки данной земли они не получают, только продукты, которые идут на удовлетворение собственных потребностей.

Если учесть экономическую ситуацию и уровень цен в стране, то можно понять, почему спрос на земельные участки, входящие в такие товарищества, достаточно высок, и все больше наделов попадает под их протекторат.

Перепродажа сельскохозяйственных наделов, имеющих обширную территорию (от одного до нескольких десятков гектаров) и находящихся в ведении СНТ, приносит предпринимателям существенную прибыль. Но для того, чтобы ее получить, необходимо знать все тонкости выбора территории, которая будет переведена в СНТ, и нюансы этого перехода.

Как земли сельхозназначения перевести в земли СНТ

Для занятия сельским хозяйством предназначены дачные и садовые участки. Между данными категориями практически нет никаких различий. На территории приобретенного земельного можно строить разного рода сооружения, в том числе вспомогательные.

Отличительной чертой земель, находящихся в ведении садоводческого некоммерческого товарищества, является высокий уровень плодородия. Благодаря этому качеству, данные наделы отлично подходят для огородничества и садоводства.

Земли, предназначенные для ИЖС, по некоторым параметрам превосходят те, которые открыты для общего пользования в садоводческих товариществах. Наделы, категорией разрешенного использования которых является ИЖС, отведены исключительно под частное строительство.

Россияне, которые являются собственниками подобных землевладений, могут возводить коттеджи, хозпостройки и капитальные дома. Расположены такие земельные участки в черте городских и сельских поселений.

Цены на наделы, предназначенные для индивидуального жилищного строительства, довольно высоки в сравнении с участками СНТ или ДНП. Но данные категории имеют меньшую привлекательность, так как обладают не такой развитой инфраструктурой.

И хотя закон един для всех земельных наделов, региональные нормативы могут отличаться. Для участка, попадающего в категорию индивидуального жилищного строительства, существует специальная процедура оформления, также придется проделать некоторые действия для введения постройки в эксплуатацию. Все это требует определенных финансовых вложений, иногда довольно больших. А постройку зданий можно начать только после того, как собран минимальный пакет бумаг и получено разрешение.

Идеальной покупкой для граждан, которые желают жить подальше от шумных городов, магистралей и промышленных объектов, в тишине и спокойствии, станет участок СНТ. Приобретя данное землевладение, собственник сможет построить комфортный дом, зарегистрироваться в нем, и соответственно пользоваться льготами, которые предоставляет официальная прописка: получать пособия, образование и медицинское обслуживание.

Согласно законодательству, каждый земельный участок имеет свой

вид разрешенного пользования, один из них – сельскохозяйственное назначение. Данное разграничение существует для того, чтобы каждый земельный надел использовался только в соответствии со своей спецификой.

Участки, которые попали в категорию земель, предназначенных для сельхоз работ, могут быть использованы для садоводческой деятельности (ДНП, СНТ) или постройки сооружений дачного типа (ДНП).

Участки, относящиеся к населенным пунктам, всегда находятся в пределах городских и сельских поселений. А наделы, предназначенные для проведения сельхоз работ, находятся далеко от таких мест, иногда даже на расстоянии десятков километров.

Самым существенным отличием данных земель является следующее обстоятельство: если гражданин возведет дом на такой территории, а затем изъявит желание прописаться в нем, то проделать данную процедуру будет довольно сложно – потребуются судебное разбирательство.

Это вытекает из того факта, что участок чаще всего расположен в удалении от больших городов и не имеет тех плюсов, которыми обладает дача, находящаяся в городской черте. К ним относятся, например, упрощенная процедура прописки и наличие территориальных органов власти, осуществляющих обслуживание данной местности.

Что именно необходимо сделать для того, чтобы осуществить переход земель в другую категорию и изменить их назначение?

В общем виде процедура имеет следующие этапы:

- После оформления земель, предназначенных для с/х использования, в собственность, подайте в соответствующие органы власти запрос, в котором выскажете требование перевести землевладение в садоводческое некоммерческое товарищество;
- Одновременно с этим начните собирать пакет необходимых

бумаг;

- После подачи всех документов подождите некоторое время (не более 3 месяцев), по истечении которого вы получите решение о переводе земель, либо отказ в удовлетворении ходатайства;
- В случае, когда разрешение на смену назначения земель от муниципальных властей получено, оплатите все установленные законом взносы, получите документы и после этого, при необходимости, продавайте участок.

Прежде чем начать процедуру перевода надела, который официально оформлен в собственность или предоставлен в пользование в соответствии с заключенным договором аренды, из категории сельхозназначения в ИЖС, ознакомьтесь со всеми нюансами данной процедуры, оцените возможные риски и подумайте над тем, какие действия необходимо совершить, чтобы осуществить переход. Подайте заполненное заявление и необходимые документы в орган муниципальной власти, в ведении которого находится данная территория.

Самым значимым фактором является правильное составление ходатайства, в котором должна быть указана вся информация о наделе. Обязательно пропишите основания для перевода земель в другую категорию.

К заявлению приложите бумаги, которые подтвердят, что землевладение находится в собственности или предоставлено в пользование в соответствии с заключенным договором аренды. Список документов, которые нужно подавать вместе с прошением, может изменяться в зависимости от индивидуальных обстоятельств.

Но обязательными являются следующие бумаги:

- Документ, удостоверяющий личность;
- Свидетельство, которое доказывает, что надел находится в собственности;
- Выписка из кадастрового реестра;

- Результаты экологической проверки;
- План кадастра и паспорт на земельный надел;
- Акт, свидетельствующий о том, что правообладатель согласен на смену категории земли.

Ходатайство, по закону, рассматривается в течение 2 месяцев. По истечении этого времени (а в некоторых случаях и раньше) заявителю выдается разрешение на переход или отказ в переоформлении участка, который получен по договору аренды или куплен, из сельхоз угодий в ИЖС. Но в случае возникновения каких-либо проблем, срок принятия решения может быть продлен до полугода.

Сбором и оформлением необходимых документов может заняться квалифицированный специалист. Граждан РФ часто интересует, сколько будет стоить перевод земель из СНТ в ИЖС. Цена процедуры зависит от ряда условий, в том числе от характеристик землевладения, но чаще всего она составляет не больше 30% от стоимости надела, указанной в кадастре. При подаче бумаг обязательно оплатите госпошину.

Бывают случаи, когда, несмотря на то, что все прописанные в законодательстве правила и порядок были выполнены с абсолютной точностью, орган муниципальной власти принимает решение отказать заявителю в прошении. Чаще всего это происходит по причине несоответствия сведений, отраженных в документации, реальному положению дел либо из-за того, что земля расположена в зоне, для которой прописано особое назначение.

Прежде чем начинать процедуру перехода земель между категориями, установите, с какой целью она будет проводиться. От этого зависит выбор наиболее подходящей категории. Также займитесь финансовой стороной данного вопроса.

В 2017 году за переход земель из одной категории в другую придется заплатить 9-12 тысяч рублей, что на 2-3 тысячи больше, чем ранее.

Но итоговая сумма будет озвучено только после оценки

специалистами уровня сложности работ, которые им необходимо будет провести. Кроме вложения денежных средств, озаботьтесь поиском юриста, который будет представлять ваши интересы в диалоге с представителями власти, особенно если вы не разбираетесь во всех тонкостях предстоящей процедуры.