

Как земли сельхозназначения перевести в земли ИЖС?



Желание многих горожан жить в своем отдельном доме на свежем воздухе вдали от городской суеты и шума упирается в вопросы, связанные с земельными участками. Как не ошибиться в выборе земельного надела под строительство дома, на что следует обратить особое внимание? Каких неприятностей следует ожидать владельцам вновь построенных домов при несоблюдении ими требований законодательства?

Многие имеют в собственности земельные участки, но они не предназначены для строительства жилья. Как поступить с ними и можно ли изменить их назначение? К каким последствиям приведет самовольное возведение на их территории жилого дома вместо объектов сельскохозяйственного назначения?

Можно ли перевести землю сельхозназначения в ИЖС

Изменить назначение сельскохозяйственного земельного участка и сделать его приспособленным для проживания допускается Земельным кодексом РФ. По законодательству на любых землях населенных пунктов можно строить дома для личного проживания. Из этого напрашивается вывод о необходимости изменения категории земли.

В чем заключаются сложности такого перевода?

Следует отметить, что доходность земель сельскохозяйственного назначения очень высока. Государство получает большие налоги от их собственников. Ведь они имеют самую высокую кадастровую стоимость, от которой исчисляется размер земельного налога. Если определенные участки земли будут выведены из этой

категории, то государство недополучит запланированные поступления в бюджет. Ведь для других категорий земель размер налогов будут намного ниже.

При изменении категории земель его владельцу придется возместить государству все возможные потери от неоплаченных налогов. Конечно, для собственника участка это очень большая сумма. Поэтому многие владельцы задумываются об экономической целесообразности такого варианта решения проблемы.

Можно попробовать решить вопрос другим способом: без изменения его категории. Ведь Градостроительный кодекс РФ предусматривает такую возможность.

Строить дома можно только на землях населенных пунктов.

Кодекс устанавливает, что перевести сельскохозяйственные земли в земли населенных пунктов можно будет только при изменении границ поселков, городов в следующих случаях:

- если земельный участок расположен вблизи границ населенного пункта по генплану и непосредственно примыкает к нему;
- если в будущем планируется использовать эти земли для расширения территории города.

Поэтому на вопрос о возможности изменения назначения сельскохозяйственного участка можно ответить положительно. Решение вопроса о выборе способа, которым ему лучше воспользоваться, принадлежит самому владельцу участка. Справедливости ради стоит отметить, что это сложный вопрос и не всегда принятые меры завершаются успехом и достигают нужного результата.

Каким образом можно добиться узаконения постройки жилого дома на домах сельскохозяйственного назначения? Если возникла такая необходимость, придерживайтесь установленного законом порядка и соблюдайте следующие правила. Вся эта процедура оговорена Земельным кодексом РФ. Возводить жилые дома допускается только

на участках, отнесенных к землям населенных пунктов. Вопросы изменения категории земель решаются в индивидуальном порядке.

Прежде всего, для этого следует:

- подготовить необходимый пакет документов;
- написать ходатайство;
- направить документы в местные органы власти.

Перед покупкой земельного участка ознакомьтесь с документами на него и убедитесь в нужном целевом его назначении. Если он выдан не под постройку жилого дома, то перед началом строительства придется заняться изменением его назначения. Подготовьте ходатайство о присвоении земле нужного статуса.

Суть ходатайства заключается в просьбе владельца земли к местным органам власти об изменении его категории.

В нем должны содержаться:

- основания для изменения категории земли;
- границы земельного участка;
- номер участка в садоводческом товариществе (исходя из его документов);
- уникальный кадастровый номер;
- назначение земли по документам;
- желаемое его целевое назначение.

Рассматривается данное ходатайство достаточно долго: не менее 60 дней. После принятия решения ответ доводится до заявителя в течение 14 дней.

Прежде чем обращаться с ходатайством об изменении категории земли, стоит подготовить следующие документы:

- кадастровую выписку на данный земельный участок;
- копию своего паспорта;
- выписку ЕГРН о принадлежности земли;
- акт экологической экспертизы (при необходимости);
- согласие собственника земли.

Возможные варианты отказа в удовлетворении ходатайства сводятся к следующим:

- оно подано лицом, не имеющим на это право. Такое заявление должно исходить только от собственника земельного участка;
- представлен не полный перечень документов;
- выявлены ошибки в документах.

По этим причинам по окончании месячного срока можете получить мотивированный отказ. После устранения выявленных недостатков можете повторно обратиться с данным вопросом в местные органы власти.

При выводе земель из разряда сельскохозяйственных его собственнику придется заплатить немалые деньги. Ведь в этом случае речь идет о возмещении государству запланированных им поступлений в виде налога на землю. Эта сумма примерно составляет около 30 процентов его кадастровой стоимости. Кадастровая оценка земельного участка практически такая же, как и рыночная стоимость участка. Если земельный участок будет оценен в 500 000 рублей, то его собственнику придется заплатить около 150 000 рублей. Данная ситуация удерживает многих владельцев участков от дальнейших действий.

Поэтому лучше просто изменить вид пользования землей. Земля продолжает иметь сельскохозяйственное назначение, но на ней разрешается строительство жилого дома. И сумма оплачиваемых налогов за нее будет доступной.

Тем не менее, существует немало иных факторов, которые влияют на затраты собственника:

- площадь земельного надела;
- данные об его кадастровой стоимости;
- техническая и проектная документация по возводимому жилому дому;
- заключение экологов.

Узнать точную кадастровую стоимость участка сможете на официальном сайте Росреестра по его уникальному кадастровому номеру. Именно в кадастре содержится вся исчерпывающая информация по каждому земельному участку.

Особенности перевода земли из сельхозназначения в ИЖС

Использовать земельный участок можно по-разному. Для одних эта территория позволяет вести фермерское хозяйство, другие используют ее под огороды и разведение садовых деревьев. Самое распространенное его применение – использование для проживания.

Поэтому, если удалось сделать участок приспособленным для индивидуального жилищного строительства, то в этом имеется много преимуществ:

- **продать его можно дороже, чем землю сельскохозяйственного назначения;**
- **можно на вполне законных основаниях начать строительство дома, не боясь никаких административных санкций;**
- **снижается сумма налога на объект недвижимости.**

Наряду с этим есть и отрицательные моменты:

- **достижение нужного результата требует больших затрат времени и денег;**
- **нельзя будет использовать его в коммерческих целях;**
- **придется строго соблюдать его целевое назначение.**