

Как земли сельхозназначения перевести в земли поселений?



Большой спрос на загородную недвижимость приводит к тому, что земель, предназначенных для индивидуальной застройки, становится все меньше. В связи с чем, возникла необходимость в преобразовании участков особых категорий в земельные наделы, которые возможно использовать под жилое строительство. Основная причина перевода земель сельскохозяйственного назначения в территории поселений – это их низкая стоимость в сравнении с аналогичными участками земли других специальных категорий.

Как земли сельскохозяйственного назначения перевести в земли населенных пунктов

Наделы сельскохозяйственных категорий, после преобразования в участки под индивидуальную застройку, включаются в фонд земель поселений. С этого момента на эти территории распространяются нормы градостроительного законодательства. Для изменения целевой принадлежности земель подавайте соответствующее обращение в уполномоченный орган местного самоуправления.

В ходатайстве в обязательном порядке укажите следующую информацию:

- наименование подразделения органа местного самоуправления, в ведении которого находится интересующий вас участок;
- порядковый номер кадастрового учета;
- правовое основание использования участка земли;
- действующая целевая категория земельного надела

(сельхозназначение);

- желаемая целевая категория (включение в состав земель поселений);
- основание, послужившее причиной изменения правового статуса земельного участка;
- ссылки на нормы законодательства, предоставляющие право изменения целевого назначения земель.

При подаче ходатайства приложите следующие документы:

- выписка из ЕГРН (содержит информацию о владельце);
- кадастровая документация (содержит все характеристики надела земли);
- заключение экологической экспертизы, подтверждающее возможность перевода земель.

Законодательством установлено обязательное требования по проведению экологической экспертизы в отношении земель, занятых лесными насаждениями, а также участков, особо охраняемых государством в связи с плодородием почв. Подобные территории крайне сложно перевести в земельные наделы, предназначенные под индивидуальную застройку.

На рассмотрение заявленного ходатайства и прилагающихся документов уполномоченному органу местного самоуправления предоставляется 60 рабочих дней. Если земля находится в ведении субъекта РФ, то время на рассмотрение продлевается еще на месяц. В случае положительного решения со стороны органа государственной власти составляется акт о смене целевого назначения участка.

В течение 14 рабочих дней подписанный акт направляется заявителю. Второй экземпляр документа передается в территориальный орган Росреестра для внесения соответствующих изменений в ЕГРП. Все первоначальные правоустанавливающие документы на участок считаются действующими, их переоформление в связи со сменой категории земли не требуется.

На уровне муниципалитета ходатайства о преобразовании

категорий земель рассматриваются в срок до 2 месяцев. Обращения о переводе земель, находящихся под контролем органов государственной власти субъекта РФ, проходят рассмотрение не менее 3 месяцев с даты принятия.

По результатам выносятся одно из следующих решений:

- удовлетворить ходатайство и выдать разрешение на перевод земель сельскохозяйственного назначения в категорию участков поселений;
- отказать в ходатайстве и оставить статус земельного участка прежним.

Оформленное решение в виде акта направляется инициатору перевода земли в срок, не превышающий 14 дней.

В тексте акта указывается следующая информация:

- мотивированное обоснование принятого решения;
- основные характеристики земельного участка;
- действующее и желаемое целевое использование.

Согласно нормам действующего законодательства (Федеральный закон «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую») преобразование целевого назначения земельного участка может быть произведено при наличии следующих условий:

- утвержден акт о консервации наделов определенной категории;
- определены земельные участки, в отношении которых установлен режим особо охраняемых территорий;
- издан нормативный акт о расширении действующих границ населенных пунктов;
- согласовано решение о размещении промышленных объектов на земельных участках сельскохозяйственного направления;
- разработан план по порядку восстановления плодородия истощенных земельных участков;
- согласован проект по размещению дорожных магистралей,

- электрических станций и других коммунальных объектов;
- принято решение о преобразовании земельных участков, признанных непригодными для использования в сельскохозяйственных целях, в земли, используемые для объектов водной и лесной среды, а также наделов, образующих фонды запаса;
 - утвержден нормативный акт о постройке на земельных наделах объектов социальной инфраструктуры;
 - разработан проектный план по добыче полезных ископаемых;
 - принято согласованное решение об использовании земель сельхозназначения под размещение оборонных объектов.

Вместе с тем, на законодательном уровне установлен запрет на изменение статуса земель сельскохозяйственного назначения, кадастровая стоимость которых значительно превышает среднестатистическую цену подобных наделов (более чем на 50%). Данное ограничение позволяет государственным органам сохранить земли с высокой плодородностью.

Таким образом, вопрос изменения правового статуса земельного участка решается индивидуально, применительно к конкретной ситуации.

Перевод земель, предназначенных для сельскохозяйственных нужд, в земли, предназначенные под индивидуальную застройку, является наиболее сложным и материально затратным процессом. Необходимость преобразования подобных земель вам придется не только мотивированно обосновать, но и возместить убытки, полученные в результате использования земельного участка в целях, противоречащих его действующему назначению (упущенная выгода государства от использования наделов для сельскохозяйственных нужд).

Наиболее возможными вариантами для перевода земель, предназначенных для растениеводства и животноводства, являются участки, имеющие общие границы с землями поселений или находящиеся в резервном фонде.

Принятие решения об отказе в изменении целевого назначения со стороны уполномоченного государственного органа основывается на следующих основаниях:

- в результате проведения экологической экспертизы установлено, что смена категории земельного участка повлечет негативные природные изменения и финансовые потери государства;
- наличие ограничений, установленных в нормативных актах муниципального образования;
- местонахождение участка исключает возможность перевода категории земли.

Исковая давность в отношении отказов в преобразовании земельных участков, составляет три месяца с даты вынесения решения или с момента, когда заявитель узнал о неправомерности вынесения отрицательного решения.