

Как земли сельхозназначения перевести в земли промышленности?



Процесс перевода земель сельскохозяйственного назначения в промышленные участки занимает длительный период времени. Оформление документации и разрешений на преобразование целевого назначения занимает более шести месяцев.

Также следует учитывать, что данная процедура сопряжена со значительными материальными затратами, включая оплату государственной пошлины за выдачу кадастровых документов и возмещение потерь государства в связи с преобразованием правового режима сельскохозяйственных угодий.

Значительную часть участков земельного фонда составляют наделы, предназначенные для выращивания сельскохозяйственных культур и ведения животноводства. Данные угодья расположены вдали от города в экологически чистой местности.

Порядок перевода земель сельхозназначения в земли промышленности

В связи с особой плодородностью подобных земель, их оборот находится под строгим контролем со стороны государства. Возведение строений на данных участках запрещено законодательством. Но если в силу различных обстоятельств строительство объектов на землях сельхозназначения необходимо, то с этой целью сначала следует попытаться произвести перевод целевого назначения земельного надела. Однако помните, что процесс этот очень трудоемкий и материально затратный.

В соответствии с нормами действующего законодательства возможность перевода земель сельхозназначения в промышленные участки предоставляется при следующих обстоятельствах:

- стоимость участка согласно кадастровой оценке признана среднестатистической по конкретной местности;
- доказана необходимость возведения промышленных объектов на определенном участке сельхозназначения, исходя из производственных целей.

Кроме того, в целях восстановления плодородных свойств почвы на территории сельскохозяйственных земель необходимо возведение систем орошения и коммуникационных станций. Для получения разрешения на перевод земельного участка, предназначенного для растениеводства в участок промышленной застройки, обращайтесь в орган местного самоуправления с соответствующим заявлением и подтверждающими документами.

Если земельный участок используется по праву аренды, то для преобразования категории земли необходимо получить разрешение от собственника имущества.

Ходатайство и документальное подтверждение перевода участка в уполномоченный орган вы можете подать лично или через представителя. Полномочия представителя необходимо заверить нотариально. Также законодательством разрешена отправка документации на преобразование категории земельного участка почтой России или через официальный портал государственных услуг.

Перечень документов для изменения правового статуса земельного участка:

- обращение о необходимости смены целевого назначения земельного участка (бланк заявления предоставляется в службе Росреестра или его можно скачать на официальном сайте уполномоченного органа);
- межевой план земельного надела;
- паспорт кадастрового учета;

- документ, подтверждающий права пользователя участка;
- официальное разрешение на перевод земли в другую категорию, выданное органом местного самоуправления.

Обращение о корректировке сведений в кадастровом учете рассматривается уполномоченным органом в срок не позднее 10 дней со дня приема.

Содержание ходатайства о переводе режима использования земельного участка должно быть следующим:

- наличие информации об индивидуальном номере земельного участка в кадастровом учете;
- действующее целевое предназначение надела;
- планируемый статус земельного участка (земли промышленности);
- основания, послужившие причиной изменения статуса участка;
- правовые основания использования земельного участка.

Вместе с ходатайством представьте обосновывающие документы:

- документ, подтверждающий личность заявителя (для юридических лиц требуется предоставление учредительных документов);
- выписка из ЕГРН;
- акт экологической экспертизы о возможности перевода земли;
- разрешение собственника земли на изменение целевого назначения использования участка.

Процедура переоформления участка сельскохозяйственного назначения следующая:

- направьте ходатайство на имя главы муниципального образования;
- при положительном решении муниципалитета, составьте обращение в адрес министерства имущественных отношений о преобразовании целевого назначения участка и возможности

- размещения на нем объекта промышленности;
- минимум по истечении 2 месяцев принимает решение о предоставлении права на перевод участка в другой правовой режим;
 - в течение 2 недель копия вынесенного решения о переводе земли будет направлена заявителю и в территориальный орган Росреестра;
 - в соответствии с представленными документами соответствующие корректировки будут внесены в Единый реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Перечень документов, необходимых для изменения целевого назначения участка:

- разрешение органа местного самоуправления;
- проект расположения промышленного объекта на земельном участке;
- план межевания земли;
- технические характеристики строительного объекта;
- заключение экспертной комиссии по экологическим вопросам;
- кадастровая документация на землю;
- экономическое обоснование строительства промышленного объекта;
- сведения о кадастровой стоимости участка и среднестатистической стоимости подобных участков по региону;
- проектные разработки по восстановлению почвы;
- справки об издержках государства в связи с переводом земли.

Данный перечень может пополняться дополнительными документами в зависимости от нормативных требований по изменению целевого использования земли, принятые в конкретном регионе.

Согласно нормам земельного законодательства промышленные земли представляют собой участки, предназначенные для строительства промышленных объектов, связанных с производством товаров,

добычей полезных ископаемых, а также обслуживанием жилых домов. Земли промышленного значения образуются на основе ранее созданных участков, на которых действовали производственные объекты либо в результате изменения статуса земель иных категорий.

Для использования сельскохозяйственных наделов требуются большие финансовые вложения, так как подобные участки расположены в отдалении от жилых построек и не оснащены коммуникациями.

Для возведения и обслуживания промышленных комплексов, построенных на землях, назначение которых связано с растениеводством и животноводством, необходимо также создание транспортных развязок.

При проведении преобразования целевой категории участка просчитайте все финансовые вложения, направленные на обслуживание промышленного предприятия и финансовые потери, установленные для возмещения ущерба государству в результате потери плодородных земель, предназначенных для выращивания сельскохозяйственных культур.

В большинстве случаев положительное решение по вопросу перевода сельскохозяйственных земель в промышленные участки, принимается исходя из расположения земельных наделов. Удаленность подобных земель от населенных пунктов делает возможным дальнейшее расширения производства и строительство новых промышленных объектов.