Как земли СНТ перевести в ИЖС по закону РФ?

Понятие режима земельного участка включает в себя не только вид разрешенного использования, но и отдельную категорию земли. Для получения официального разрешения осуществить индивидуальное жилищное строительство просто так недостаточно взять и изменить вид разрешенного использования. Должна быть изменена категория, и в данной статье вы узнаете информацию о том, как можно СНТ перевести в ИЖС.

Как садоводство перевести в ИЖС

Индивидуальным жилищным строительством именуют так называемую форму пользования, а также владения земельными наделами. Они подразумевают под собой дальнейшую стройку на территории недвижимых объектов за счет личных средств гражданина страны.

Только физическое лицо имеет право претендовать на участок, с дальнейшей арендой либо же 100% выкупом. Можно осуществлять строительство на данной территории высотностью не больше трех этажей. Земельный участок может быть выдан как в черте города, так и на территории, которыми владеют кооперативы и разнообразные товарищества.

Как быть с правовым регулированием отдельных категорий земель? Это совершенно разные понятия, СНТ расшифровывается как садовое некоммерческое товарищество. Благодаря ему, несколько человек может объединиться в организацию, которая позволяет решать любые дачные и садоводческие вопросы.

Обычно разница между СНТ и землями под ИЖС в том, что они предоставляются жителям страны именно для этих целей. СНТ – это расположение на территории общих сельскохозяйственных

назначений, а вот участки под ИЖС обычно получают на просторах земель различных городских поселений.

Можно выделить положительные и отрицательные стороны земельного надела для каждой из этих категорий. Обычно, земельные фрагменты предназначаются для строительства сооружений и стоят они намного дороже, чем какие-либо дачные участки. Поэтому такие земли и пользуются гораздо большей популярностью, многие мечтают заполучить их в пользование.

Есть возможность зарегистрироваться в отличие от дачного участка, который не позволяет провести процедуру быстро и качественно. Согласно статистике, участки располагаются обычно в черте различных муниципальных образований – это говорит о развитой инфраструктуре.

Местный бюджет заботится о дальнейшем благоустройстве подобных участков, это очень удобно и выгодно. Каким алгоритмом действий руководствоваться, если в наличии имеется только участок в так называемом садовом товариществе и необходимо провести процедуру регистрации по заданному адресу? Вы можете попробовать сменить категорию участка, и нужно совершить ряд обязательных действий.

Как это сделать пошагово, узнаем из следующей таблицы:

Отправиться в отделение администрации муниципального образования	Следует уточнить, какой именно отдел занимается подобными вопросами. Обычно, в землеустроительном отделе вам предоставят все важные данные
Составить ходатайство и подать его	В обязательном порядке прилагается вся важная документация, техническая и кадастровая, которая у вас имеется

На рассмотрение должен быть представлен документ, благодаря которому вам удастся подтвердить свое право владения этим участком	Можно смело предоставлять договор купли-продажи, акта дарения и т. д.
Если в пользовании собственника несколько земельных наделов	Достаточно будет посетить нотариуса, который даст свое согласие на перевод. Каждая персона должна подписать ходатайство и документы необходимо предоставить лично
Ждать решения чиновников	В случае положительного решения вам удастся получить на руки акт о смене статуса. Отрицательное решение – акт с перечисленными пунктами, почему было отказано в принятии важного решения

Для того, чтобы провести процедуру смены категории земельного надела, вам необходимо обратиться с ходатайством в исполнительный орган власти. Это может быть комитет по вопросам рассмотрения земельных вопросов, министерство либо же департамент. Подойдет орган местного самоуправления, то есть администрация.

Во многом принятое вами решение о том, в какой именно орган следует обратиться, будет зависеть от субъекта. На официальном сайте можно ознакомиться с информацией, которая касается вопросов поиска исполнительных органов, а также сопутствующих вопросов. Что следует приложить к ходатайству?

Список документов:

- кадастровый номер земельного надела;
- разъяснение согласно информации о том, зачем осуществляется перевод участка из одной категории в иную;
- права на земельное имущество;

- все ксерокопии бумаг, которые подтверждают личность заявителя (это касается физических лиц);
- предоставленная выписка из реестра ЕГРИП если вы ИП либо же выписка из ЕГРЮЛ для юрлиц;
- выписка из ЕГРН на землю, перевод которой вы собираетесь осуществлять в другую категорию;
- письменное согласие владельца угодья на осуществление перевода. Исключением в такой ситуации может стать только один случае, если собственник земли – это лицо, которое ранее заключило договор об установлении сервитута в отношении данного участка.

Все вопросы касательно перечня приложений к ходатайству необходимо уточнять заранее.

После того, как будет проведена процедура рассмотрения (обычно в течение 60 дней это происходит) гражданин получит ответ. Орган принимает акт о переводе земельных участков из одной категории в другую, либо же акт об отказе также предъявляется в обязательном порядке.

Эти документы должны быть направлены собственнику земли в течение 14 дней после того, как будет принято решение. Вы имеете право обжаловать отказ, а положительный вердикт вносят в ЕГРН.

В каких случаях возможен отказ:

- с письменным прошением обратилась ненадлежащая персона;
- к ходатайству были приложены не те документы;
- были установлены ограничения, которые напрямую касаются перевода земельных участков из одной категории в другу, либо же объяснение, почему дан отказ;
- если имеется экологическая экспертиза в случае ее проведения, обычно это прописывается в федеральном законе;
- было установлено несоответствие испрашиваемого целевого назначения земельных наделов, которые были утверждены

согласно документации территориального планирования, а также общих документов, которые касаются напрямую планировки территорий и разнообразных землеустроительных бумаг.

Стоимость проведения подобной процедуры будет напрямую зависеть от нескольких ключевых факторов:

- какое количество документов необходимо оформить собственнику;
- услуги нотариуса;
- будет ли гражданин пользоваться услугами профессиональных юристов или же нет.

Владелец земли может действовать самостоятельно, тогда ему придется собрать все необходимые бумаги, в которые входит кадастровый паспорт. Нет этого документа? Тогда вам придется сделать его в срочном порядке.

Цена вопроса зависит от того, была ли проведена ранее процедура межевания? Начать следует с этого, стоимость межевания варьируется от 12 и до 15 тысяч рублей, но это на территории Москвы. Многое будет зависеть от того, какая именно площадь участка была представлена на рассмотрение. После этого изготавливается кадастровый паспорт и за него платят государственную пошлину.

За электронный формат документа	150 рублей
За письменный	200 рублей

Указанные выше суммы только для физических лиц, юридические будут платить иную сумму. Процесс изготовления кадастрового паспорта обычно занимает порядка 1 месяца и за это время необходимо подготовить остальную документацию для осуществления перевода земельного надела.

Должны обязательно быть предоставлены копии паспортов каждого из заявителей с основными правоустанавливающими документами и оплаченными услугами нотариуса, если они действительно

понадобятся.

Обычно это необходимо в нескольких случаях:

В процессе оформления доверенности	На человека, который представляет заявителя
Оформление согласия	Для других участников на перевод

За доверенность нужно будет заплатить около 800 рублей, такая же сумма стоит и для оформления согласия. На самом деле, чем больше владельцев, тем выше будет стоимость за такой документ. Когда все будет готово, необходимо отнести на рассмотрение пакет бумаг в районный отдел администрации.

Вам удастся сократить время на оформление, если вы воспользуетесь услугами юридической компании, которая помогает населению с подобными вопросами. Обычно стоимость по Москве и Московской области варьируется от 15 и до 40 тысяч.

Стоимость включает в себя несколько ключевых аспектов: какие именно документы имеются на участок и есть ли они у владельца в наличии, каков объем работ и т. д. На имя собственника будет выписана доверенность, если все бумаги будет сдавать именно он. Главный плюс в том, что сам заявитель не потратит в такой ситуации свое драгоценное время, не нужно будет выстаивать длинные очереди и ждать, когда же чиновники отправят ответ.