

Можно ли земли сельхозназначения перевести в ИЖС?



Строительство жилой недвижимости можно считать самым оптимальным вариантом для того, чтобы улучшить условия проживания. Однако для того, чтобы начать индивидуальное жилищное строительство, требуется земля, на которой объект будет располагаться.

Стремление отдалиться от городской суеты и жить отдельно приводит граждан к поиску места для строительства домов за городом. Возможен ли перевод земель сельскохозяйственного назначения в ИЖС? Что для этого нужно?

Можно ли перевести земли сельхозназначения под ИЖС

Регулирование процедуры перевода земель сельхозназначения в ИЖС осуществляется при помощи Земельного кодекса РФ и Федерального закона от 21.12.2004 N 172-ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую». Согласно указанным правовым актам, наделы, на которых располагаются объекты ИЖС, должны причисляться к землям населенных пунктов. Обоснованность перевода таких землевладений в иную категорию должна подтверждаться в каждой конкретной ситуации.

Участки, отведенные для сельскохозяйственных нужд, характеризуются наиболее высокой кадастровой стоимостью.

Перевод их в другую категорию снижает оценку надела, ввиду чего уменьшается размер планируемого государством дохода от такого имущества. Именно по этой причине, при доказанности

того, что заменить категорию земли необходимо, владельцу придется выплатить возмещение потерянной разницы.

Иногда это оказывается абсолютно невыгодно, тем более что возможно заменить вид разрешенного пользования участком. Поэтому можно просто поменять категорию, установив статус ИЖС для объекта, находящегося на земле сельскохозяйственного назначения.

Также право на смену категории земель ограничивается нормами Градостроительного кодекса РФ.

Согласно его положениям, проведение зонирования в пределах государства происходит с учетом целевого использования земельных участков. Надельные участки, не входящие в число земель населенных пунктов, которые относятся к участкам сельхозназначения, могут причисляться к категории населенных пунктов, только после изменения границ указанной недвижимости.

Допускается это при следующих обстоятельствах:

- земельный участок непосредственно находится вблизи границы функциональной зоны;
- целевое назначение такой зоны планируется на будущее как резерв по развитию определенной местности.

Таким образом, однозначно становится понятно, можно ли осуществить перевод сельскохозяйственных земель под индивидуальное жилищное строительство. Это допустимо, но лишь в некоторых ситуациях, когда отсутствуют непреодолимые препятствия. Как правило, при разрешении подобных вопросов, проще изменить разрешенное использование, так как это более экономичная процедура, требующая меньших временных затрат.

Какие же действия следует выполнить для смены категории участка?

Для начала подготовьте комплект документации, требующей наличия:

- кадастрового паспорта землевладения или выписки из кадастра недвижимости с информацией об участке;
- копии документа, удостоверяющего Вашу личность;
- заключения экологической экспертизы (при необходимости);
- согласия от остальных совладельцев земли (при нахождении недвижимости в общей долевой собственности).

После подготовки бумаг напишите заявление, адресованное исполнительным органам субъекта, в пределах которого расположен участок.

Ходатайство должно содержать сведения в отношении:

- кадастрового номера надела;
- имеющейся и желаемой категории земли;
- документации, подтверждающей право собственности на участок;
- подтверждения обоснованности перевода надела в иную категорию (в силу того, что это будет сельскохозяйственный участок, возможность перевода будет доступна лишь в некоторых обстоятельствах. Поэтому оптимальным обоснованием станет необходимость возведения жилых строений или смены границ населенного пункта);
- после того, как заявление предъявлено, дождитесь решения администрации, которое должно быть вынесено не позднее двух с половиной месяцев с момента получения бумаги. Двухмесячный срок установлен для принятия решения исполнительным органом, а в течение двух недель акт подлежит отправке обратившемуся гражданину. При безошибочном составлении ходатайства и предоставлении требуемого пакета документов, результат рассмотрения вопроса завершится актом об изменении категории землевладения, в котором будет отражаться причина перевода участка, новая категория, а также границы объекта недвижимости, в черте которого будет осуществляться процесс;
- получение решения еще не говорит о том, что категория участка уже изменена. Далее компетентным органом

направляется копия документа в кадастровый орган, который оповещает собственника земли о замене категории, и отправляет уведомление уполномоченному лицу о регистрации недвижимости для внесения изменений в ЕГРН. Заново оформлять документы не придется, процедура проводится без Вашего участия.

Как же подготовить документацию без лишней траты времени?

Получение кадастрового паспорта не составит особого труда, если вашему землевладению уже присвоен кадастровый номер. Если же он отсутствует, то сначала поставьте землю на кадастровый учет, оплатите установленный размер госпошлины (1000 рублей), проведите согласование границ с владельцами соседних участков и оформите межевание, за которое придется уплатить 5000-20000 рублей.

Вся процедура занимает приблизительно полгода. Для постановки объекта на кадастровый учет обратитесь в Росреестр.

После того, как кадастровый номер будет присвоен, сформируйте надлежащий комплект документации, который состоит из:

- заявления на выдачу кадастрового паспорта;
- вашего гражданского паспорта;
- копии правоустанавливающего документа на землевладение, нотариально удостоверенной;
- кадастрового номера;
- свидетельства о праве собственности на недвижимость.

По окончании сбора документов, предоставьте их в органы Росреестра вместе с заранее заполненным заявлением.

Примерно через месяц получите готовый кадастровый паспорт. За это тоже нужно будет оплатить государственную пошлину.

Ходатайство о переводе земли рассматривается два месяца. После этого вы будете извещены представителем органов прокуратуры о принятом решении, независимо от того, вынесено оно в вашу

пользу или нет. Если участок расположен в отдалении от населенных пунктов и планы расширить границы не намечаются, то, скорее всего, администрация откажет в удовлетворении заявления.

Сумма, в которую обойдется перевод землевладения, формируется в зависимости от таких моментов:

- площади надела, который требуется перевести под индивидуальное жилищное строительство;
- оплаты, указанной инспектором кадастрового отдела;
- готовности надлежащей документации;
- наличия проекта жилого строения, который нужно будет возвести и от того, насколько это возможно;
- проведения экологической экспертизы участка, посредством которой будет осуществляться переводение под ИЖС.

Точная сумма оплаты рассчитывается индивидуально для каждой конкретной ситуации, при этом основой расчета выступают все вышеперечисленные основания, включая вероятный отказ в замене категории земель.

Одно из наиболее дорогостоящих мероприятий заключается в переводе участка сельхозназначения при наличии того факта, что кадастровая стоимость объекта завышена. Такая процедура будет экономически нецелесообразной, так как при изменении статуса утрачивается возможность получать прибыль с такого надела. Если это будет подтверждено, то вы будете вынуждены компенсировать размер ущерба, наносимого государству, в связи с утратой дохода с данного землевладения.