

Порядок перевода земель из одной категории в другую

[Главная](#) » [Земля](#) » Какой предусмотрен порядок перевода земель из одной категории в другую?



Смена предназначения земельных наделов выполняется в порядке, установленном законодательством. Ознакомившись с нормативными актами, есть возможность выяснить перечень документов необходимых для начала процесса изменения предназначения земли, кто выполняет эти работы и в течении какого времени.

Для чего нужен перевод земель из одной категории в другую?

Каждый надел имеет определенное группирование, и его собственник может пользоваться им только по определенному предназначению.

Определено несколько главных категорий – земли запаса, сельхоз. назначения, населенных пунктов, специального предназначения (промышленные, энергетики и др.), лесного и водного фондов, особенно охраняемые местности. Это подразделение требуется для охраны земель от противозаконного применения.

Одни участки предназначены для строительства многоквартирных домов, иные используются только для ведения сельскохозяйственной деятельности, и наиболее значимым строением на них может быть амбар.

Однако порой возникают ситуации, когда владельцу участка требуется выполнять на нем деятельность, для которой надел не предусмотрен. Чтобы законно это выполнить и существует

процедура изменения предназначения земли.

Для перемены предназначения надела, его владелец получает новые возможности ее применения, вследствие чего он сможет выполнять на нем необходимые ему действия без нарушения законодательства.

Для осуществления этой процедуры требуется:

- оформить прошение;
- собрать требуемые документы;
- подать заявление с документами в соответственные службы.

Процесс вынесения решения об изменении предназначения земельного участка длится примерно два месяца, когда этот вопрос рассматривают местные власти, и на месяц больше, при направлении документов Правительству РФ.

Перечень нужных документов, и порядок их оформления

При изменении предназначения земли необходимо оформить:

- выдержка из Единого реестра прав на недвижимое имущество;
- документы, которые подтверждают личность собственника;
- выдержка из кадастра или кадастровый паспорт;
- вывод эксперта о необходимости такой операции или решение экологической экспертизы (при необходимости именно в этой ситуации).

Для удостоверения личности собственника – физического лица, хватит представленной копии паспорта. Для юридического лица и для ИП требуется выдержка из государственных реестров (ЕГРЮЛ, ЕГРИП).

При подаче заявки не владельцем надела, обязательно должно быть его письменное согласие на изменение предназначения участка.

С документами следует подавать и прошение, где указываются:

- права на надел;
- аргументация необходимости выполнения процедуры;
- предназначение земли нынешнее и то, какое хотят получить;
- кадастровый номер надела.

Куда направлять документы?

При смене предназначения земельного надела следует направиться:

- в органы исполнительной власти субъектов РФ, если земля с/х, водного и лесного фондов;
- органы местного самоуправления, если земля в частном или муниципальном владении;
- в установленное федеральное ведомство или Правительство РФ, если земля принадлежит государству.

Изменение предназначения надела считается осуществленным после внесения соответствующей отметки в единый реестр. Внесение этой информации выполняется за 5 рабочих дней со времени принятия акта соответствующим ведомством по его инициативе.

Оформлять по-новому правоустанавливающие документы при утверждении и регистрации соответственного акта нет необходимости.

Вариант изменения предназначения земельного участка

Гражданин Суровцев Н.П. принял решение изменить предназначение своих сельскохозяйственных земель в населенный пункт для постройки жилых помещений. С этой целью он оформил заявление в земельный комитет местной районной администрации.

На протяжении 60 дней он получил официальный ответ оформленный актом об отказе в изменении предназначения земель из сельскохозяйственных в населенный пункт для постройки жилых помещений в связи с тем, что нет возможности выделить конкретный надел из всего состава сельхозугодий.

Специфика перевода с/х земель

Изменение предназначения для сельскохозяйственных земель выполняется в особенных ситуациях, которые непосредственно определены законодательством. Когда собственник или арендатор сельхозугодий пожелает построить на них жилое здание, то самым лучшим вариантом изменения предназначения земли будет то, что границы населенного пункта расширятся, и на данный момент надел окажется, допустим, в черте города (поселка).

Получив разрешение, на этой земле будет возможность возвести дом, собрать на него необходимый пакет документов и прописаться.

Очень сложно рассчитывать на получение разрешения для изменения предназначения наделов, имеющих плодородную почву. Когда земля не представляет особенного интереса для ведения сельского хозяйства, то шансы на получение разрешения значительно увеличиваются.

Изменение предназначения земли должно быть рационально и не причинять вреда для окружающей среды. Запрещено строить дома в любом понравившемся месте, находящемся в лесу или в заповеднике. Для наиболее целесообразного использования земель введено их разграничение.

Земельный участок, которому хотят поменять предназначение, не должен иметь большую ценность в той категории, что он находится. При выполнении этого условия есть возможность изменить предназначение земельного надела.

Вся процедура длится 2 месяца, за исключением вариантов рассмотрения этого вопроса Правительством РФ, в этом случае рассмотрение затягивается еще на 30 дней.