

Стоимость и процедура перевода земли сельхозназначения в ИЖС



В настоящий момент все большее число людей нуждается в комфортабельном жилье. Нередко для решения этой проблемы используют земли, предназначенные для сельскохозяйственных нужд. Перевод земельного участка требует специальных знаний. Для начала разработайте последовательность своих действий, изучите систему законодательства, соответствующие акты. Благодаря этому легко избежать различных трудностей при переводе.

Можно ли перевести землю с/х назначения в ИЖС

Главные положения законодательной базы, рассматривающие данный вопрос, находятся в законе Земельного кодекса (№ 172). Согласно ему, покупаемый надел земли уже должен быть закреплен за определенным населенным пунктом. Укажите причины перевода участка. Обозначьте мотивы своего намерения. Для этого обратитесь в соответствующие органы местной власти.

При проведении анализа кадастровой стоимости можно определить самый дорогой надел земли – это территория сельскохозяйственного назначения. Таким образом, вопрос обоснования такого перевода является очень важным и серьезным. Решить проблему также помогут другие документы, например, Градостроительный кодекс РФ. В нем указаны все особенности подобных переводов и причины, по которым это сделать будет невозможно.

В случае расположения угодья за границей имеющейся отрасли,

перевод проводят после проведения процедуры межевания.

Подобный процесс возможен, когда:

- территория расположена недалеко от населенного пункта. Причем такое размещение согласовывается с генеральным планом функциональных участков;
- планирование вышеуказанных наделов производится в качестве специального назначения с целью развития города или поселка.

Таким образом, перевести участок земли вполне реально только при определенных условиях, для этого не должно быть никаких преград.

Алгоритм действий при переводе земельного надела, который имеет сельскохозяйственное назначение, в ИЖС не сложен. Прочитайте об этом более подробно в Федеральном законе (№ 172). Что представляет собой данная последовательность действий?

Сюда входят:

- подготовка всех документов. Пакет бумаг должен содержать ходатайство о переводе согласно типовому образцу;
- подача собранных документов в местные органы власти для их анализа. В законном порядке для этого может понадобиться 2 месяца. На протяжении данного периода все документы будут тщательно изучаться;
- вынесение официального решения. Для этого законом выделяется еще 14 дней. Результат может быть как положительным, так и отрицательным для заявителя. Отказ всегда обосновывается.

В случае одобрения, заявитель должен получить официальный документ в виде акта, в котором будет идти речь о переводе земельного надела под ИЖС. При этом земля получит новый статус и будет входить в категорию населенных пунктов. Документ должен содержать информацию о площади, кадастровом номере,

мотивах перевода земельного участка.

Таким образом, законный перевод надела земли, предназначенного для сельскохозяйственных нужд, под ИЖС займет не больше 2,5 месяцев. Для этого подайте необходимый минимум сведений, собрав пакет документов. При получении положительного ответа внесите изменения в ЕГРН.

Мотивом обращения заявителя в Росреестр с целью занесения новых сведений в базу данных является оглашение органами власти заключения о переводе земельного участка. Чтобы решить рассматриваемый вопрос, посетите отделение Росреестра лично или же воспользуйтесь услугами интернета, открыв официальную страницу структуры.

Представителю отделения предъявите:

- межевой план земельного надела;
- документ, свидетельствующий о наличии законных прав на владение участком земли;
- заключение органов власти о переводе надела;
- паспорт владельца участка;
- бланк заявления. В большинстве случаев его выдают в самом отделении.

Через 10 рабочих дней заявитель может получить кадастровый документ в форме выписки. В ней должны содержаться все сведения об изменении данных рассматриваемого земельного надела.

Только после получения выписки земля считается официально переведенной в категорию населенного пункта.

В ст. 2 Закона под №172-ФЗ регламентируется точный список бумаг, которые подаются для перевода земельного надела из одной категории целевого назначения в другую.

Чтобы произвести данную процедуру, представьте такие документы, как:

- дубликат паспорта владельца земли;
- ходатайство;
- кадастровую выписку;
- дубликат учредительных бумаг, необходимых для юриста;
- дубликат паспорта и доверенность на гражданина, представляющего доверенное лицо;
- документ с данными, выписанными из реестра прав на недвижимость;
- документ, свидетельствующий о согласии хозяина участка;
- заключение о проведенной экологической экспертизе.

Немаловажное значение имеет подтверждение копий всех подаваемых документов соответствующим лицом. В противном случае они будут не действительными.

В России земельные наделы, предназначенные для сельскохозяйственных нужд, имеют наибольшую кадастровую цену. Не трудно подсчитать сумму пошлин, которую получают согласно вышеуказанной стоимости. Таким образом, при переводе надела земли из категории сельскохозяйственного назначения в ИЖС значительно уменьшается доход бюджета страны. Поэтому решение проблемы в пользу заявителя в данном случае не всегда является выгодным государству. Более результативным считается разрешение ВРИ, которое не ведет к смене категорий.

В ценовую политику перевода земельного надела, используемого для сельскохозяйственных нужд, входят:

- затраты, связанные с получением различных справок и выписок;
- оплата проведенной экспертизы;
- оплата проектов и связанной с ними документации;
- оплата регистрационных услуг;
- компенсационные выплаты в размере 30% от кадастровой стоимости.

Цена процедуры перевода зависит от размера территории и затрат, которые непосредственно связаны с получением

ходатайства, обоснованием необходимости изменения категории. Выгодна ли процедура, определите в индивидуальном порядке.

Перевод земельного участка из одной категории в другую осуществляется на платной основе. Цена может варьироваться в пределах 50-20 тысяч рублей. Иногда сумма превышает указанный диапазон.

Сроки перевода земли

Анализ ходатайства и приложенной документации проводится на протяжении 3 месяцев. Если заключение не будет положительным для заявителя, то он получит ответ через уведомление на много раньше – через 30 дней. В основном данный вопрос рассматривается не больше 2 месяцев.

Сложности смены категории земельного участка

В большинстве случаев перевод земельного надела из категории сельхозназначения в ИЖС является очень трудной задачей. С чем это связано? В первую очередь, с ценностью всех земельных участков, которые используются для сельскохозяйственных нужд. Поэтому изменение категории приводит к уменьшению территории сельскохозяйственных угодий, что понижает доходы бюджета.

Объясните причину решения о переводе земли как можно подробно. Для этого понадобятся действительно веские аргументы. Не забудьте о государственном налоге, который придется заплатить для проведения процедуры. Немаловажную роль при переводе земельного надела сельхозназначения в категорию населенных пунктов играет место расположения рассматриваемого участка.

Такой перевод возможен лишь в случае его границы с городами, селами, или их нахождения в резерве для расширения конкретного населенного пункта. Все другие варианты изменения категорий органами власти рассматриваться не будут.

Помните, что осуществить перевод земельных участков из одной категории в другую достаточно трудно. Таким образом, приобретая земельный надел, сразу же поинтересуйтесь его официальным предназначением.

Отказ в переводе земли в ИЖС

В некоторых случаях в процедуре перевода земли может быть отказано. Все положения, связанные с данным вопросом, регламентированы законодательной базой РФ.

Выделяют такие причины отказа:

- **существование определенных запретов на изменение категории;**
- **наличие отрицательных выводов экологической экспертизы;**
- **не соответствие целевого назначения земельного угодья землеустроительной документации.**

Ходатайства, не соответствующие форме, требованиям, с недостаточным количеством документов будут отклонены.

При высокой цене по кадастру осуществить перевод невозможно.