

Виды разрешенного использования земель сельскохозяйственного назначения



Земельные угодья имеют определенную классификацию в зависимости от вида использования и возможности эксплуатации (участки, предназначенные для скотоводства и земледелия, наделы, используемые под индивидуальное жилое строительство и т. д.).

Основную часть земельного фонда составляют земли сельскохозяйственного назначения. Данная категория земель относится к объектам, которые находятся под дополнительной защитой государства, в связи с чем, на них распространяются особые требования по их использованию.

Виды разрешенного использования земель с/х назначения

В соответствии с положениями земельного законодательства участками для сельскохозяйственных нужд признаются наделы, размещенные за пределами городской черты и используемые в целях растениеводства и животноводства.

Согласно требованиям статьи 78 ЗК РФ виды возможного использования сельскохозяйственных земель следующие:

- для личных нужд, связанных с ведением подсобного домашнего хозяйства;
- строительство дач;
- садоводческая деятельность;

- для нужд фермерских (крестьянских) хозяйств;
- для деятельности, связанной с животноводством;
- огородническая деятельность;
- переработка сельскохозяйственной продукции;
- иная деятельность, связанная с ведением сельского хозяйства.

Целевое назначение земельного участка указывается в правоустанавливающих документах (в свидетельстве о собственности, выписки из ЕГРН), а также оно зафиксировано в информационной базе кадастровой службы.

Рассмотрим основные характеристики каждого вида разрешенного использования сельскохозяйственных угодий.

Земли, предназначенные для ведения личного подсобного хозяйства, расположены за пределами городских поселений и предназначены для выращивания сельскохозяйственных культур в целях личного потребления. Использовать данный вид земель под строительство жилых домов законодательством запрещается.

Участки, выделяемые для дачного строительства, как следует из самого названия, применяются для возведения построек, используемых в период сельскохозяйственных работ или для летнего отдыха. Несмотря на возможность строительства жилых объектов на данных наделах, получить регистрацию на проживание в дачном доме крайне затруднительно, поскольку основным назначением земли является растениеводство.

Земли садоводческих некоммерческих товариществ и партнерств должны использоваться для ведения огородничества и садоводства. Также пользователям данного вида земель законодательством предоставлена возможность возведения дачных построек. На сегодняшний день получила большое распространение практика перевода участков подобного назначения в объекты частной собственности.

Если приватизация участков, входящих в состав земель, принадлежащих садоводческим обществам, произошла, то наделы

теряют свой прежний статус, и могут быть использованы в любых других разрешенных законодательством целях (например, для постройки индивидуального жилого дома).

Земли крестьянских и фермерских хозяйств предназначены для производства и переработки продуктов сельскохозяйственного назначения.

Земельные участки, связанные с животноводческой деятельностью, используются для выпаса скота, кошени сена, а также в целях выращивания и заготовки кормов для животных.

Таким образом, покупая земельный надел, обязательно обратите внимание на его целевое предназначение (указано в правоустанавливающих и кадастровых документах), чтобы не было проблемных вопросов в дальнейшем.

Изменение разрешенного вида использования земель – очень хлопотная и дорогостоящая процедура. Кроме того, не все земли сельскохозяйственного фонда подлежат переводу, значительная часть особо плодородных земель находится под особым контролем и защитой государства.

Законодательством определен субъектный состав лиц, имеющих право использовать земли сельскохозяйственного назначения:

- объединения казаков;
- коммерческие организация, независимо от их организационно-правовых форм;
- объединения коренных народов крайнего Севера;
- исследовательские центры с целью совершенствования подходов к способам более эффективного ведения сельскохозяйственной деятельности;
- образовательные учреждения для подготовки квалифицированных специалистов в области растениеводства и животноводства;
- организации некоммерческих направлений (объединения религиозного характера, потребительские общества и партнерства);

- объединения фермерских (крестьянских) хозяйств или отдельные фермеры;
- граждане, занимающиеся организацией личного подсобного хозяйства.

Возможность строительства объектов на сельскохозяйственных угодьях предоставляется законодательством в зависимости от вида установленного использования земель.

Основной особенностью участков подобной категории, которую необходимо учитывать при возведении построек, является то, что в отношении земель сельскохозяйственного назначения применяется отдельное правовое регулирование, и нормы градостроительного законодательства на них не распространяются.

Разрешена застройка следующих видов земель:

- предназначенных для деятельности фермерско-крестьянских хозяйств;
- используемых садоводческими партнерствами;
- используемых под размещение дачных домов;
- входящих в состав земельного фонда охотничьих обществ.

На участках, используемых фермерскими сообществами, допускается возведение полноценного жилого строения. Процедура получения регистрации по адресу расположения фермерского дома вполне стандартна и не содержит сложностей.

Тогда как при регистрации гражданина в дачном строении, могут возникнуть проблемы, поскольку земли дачного назначения не предназначены для капитальных построек, рассчитанных на постоянное проживание.

Если вы решили преобразовать имеющийся участок земли сельскохозяйственного назначения в другой вид использования, то приготовьтесь к долгой и материально затратной процедуре. Основная сложность заключается в оформлении соответствующих документов и получении разрешения со стороны органов

государственной власти на смену правового режима участка.

Алгоритм действий при изменении разрешенного использования земли следующий:

- направьте обращение в уполномоченный орган местного самоуправления, в ведении которого находится ваш участок;
- подготовьте пакет документов, необходимый для подтверждения возможности перевода вида целевого назначения участка (документ, удостоверяющий целевое назначение, выписку из Единого реестра прав на недвижимое имущество, экспертное заключение экологической комиссии о разрешении изменения категории земли и т. д.);
- получите документ, дающий право поменять предназначение земельного надела.

В заявлении в обязательном порядке укажите следующую информацию:

- характеристика земельного надела (идентификационный номер кадастрового учета, вид разрешенного назначения земли);
- основание, по которому предоставлено право использовать участок;
- желаемый вид использования участка (например, под индивидуальную жилую застройку);
- ссылки на нормы законодательства, разрешающего провести процедуру по изменению целевого назначения земли.

В случае положительного решения со стороны уполномоченного органа местного самоуправления, вам предоставят официальный письменный ответ, который содержит следующую информацию:

- основополагающие обстоятельства, позволяющие осуществить перевод категории земли;
- установленная площадь участка;
- характеристика границ, отделяющих участок от смежных

наделов;

- индивидуальный номер фиксации участка в документах кадастрового учета;
- вновь обретенный статус земельного участка.

Правовой режим земельного надела считается измененным с момента внесения соответствующих корректировок в ЕГРН. Обратите внимание, что документы, определяющие ваши права на участок земли, в которых содержится указание на первоначальную категорию, нет необходимости менять, они признаются действующими, несмотря на смену целевого назначения земли.