

Земли сельскохозяйственного назначения для дачного строительства



Собираясь осуществить дачное строительство на землях сельскохозяйственного назначения, многие владельцы намереваются проживать за городом на постоянной основе. Также данные граждане желают быть прописанными в новом построенном жилище, что получается не во всех случаях.

Причиной этому является то, что многие не уделяют большого внимание статусу земли (целевое назначение) при выборе земельного участка. Хотя именно от этого зависит, возможно ли на нем возведение дома, а также дальнейшая регистрация по месту жительства.

При негативном исходе дела, хозяин уже возведенной постройки вместо радости может испытать разочарование, так как переоформление земли из сельскохозяйственного назначения в дачное строительство возможен не во всех случаях с технической или правовой точки зрения.

Что можно строить на землях сельхозназначения под дачное строительство

Многие интересуются, можно ли эксплуатировать сельскохозяйственные земли для целей дачного строительства? Нормативно-правовые акты земельного права гласят о том, что передача таких земель гражданам под возведение дачных строений возможна.

Законодательство подробно оговаривает, что можно строить на сельскохозяйственных землях:

- Жилые дома (в том случае если постройка будет расценена таковой, то можете рассчитывать на регистрацию в ней);
- Дачные дома, необходимые для временного пребывания и отдыха. В данных помещениях не разрешается осуществлять прописку по месту жительства;
- Здания, постройки, сооружения, нужные фермеру для ведения крестьянского хозяйства.

Сельскохозяйственное назначение земли для дачного строительства предоставляет вам право на осуществление следующих действий:

- Культивирование садовых деревьев;
- Создание огорода;
- Выращивание скота;
- Рыборазведение;
- Производство сенокоса;
- Выпас живности;
- Другие мероприятия, связанные с сельским хозяйством.

Можно ли построить на земле сельскохозяйственного назначения жилую постройку (капитальное строение, предназначенное для перманентного обитания весь год, в котором можно прописаться)? Ответ зависит от того, к какой разновидности относится участок сельскохозяйственного назначения и готовы ли вы осуществить переоформление из одного в другой вид эксплуатации (данная процедура является платной).

Несомненно, не разрешается возводить жилище на земле сельскохозяйственного назначения для целей сельскохозяйственного производства или мелиорации. Чтобы обойти запрет, измените вид разрешенного использования на фразу «для размещения дачи».

Существуют и такие сельскохозяйственные земли, на которых можно сооружать объекты (в определенных случаях и

прописываться).

Тщательно анализируя законодательство нужно отметить, что термина «земля сельскохозяйственного назначения под дачное строительство» не существует. В открытых интернет источниках можно найти похожие формулировки со ссылками на Земельный кодекс, но на практике оказывается, что-либо не та тематика, либо это утратившее силу законодательство.

Все земли подразделяются на семь разновидностей, из которых только две имеют отношение к понятию «для дачного строительства». Имеется в виду земли сельскохозяйственного назначения и земли населенных пунктов для дачного строительства (значительно реже). Именно на этих участках разрешено садоводство, огородничество и дачные занятия.

Определившись с юридическими понятиями принадлежности земель, необходимо поподробнее узнать о ее видах. Федеральный закон от 15.04.1998 N 66-ФЗ содержит три определения: назначение земель для садоводства, огородничества и дачной деятельности. Только эти три рассмотренные категории земли подпадают под определение «дача».

Анализ статьи 1 Федерального закона N 66-ФЗ вынуждает многих владельцев земли тщательно изучать свидетельства о праве собственности на свои наделы. Кто-то обнаруживает, что считал собственный участок дачным, но на деле владел огородом. В итоге под вопросом оказывается все сделанное непосильным трудом на данном участке.

Ситуация с пропиской на даче, находящейся на территории сельскохозяйственного назначения, выглядит непростой, так как все дачные поселения с возможностью прописки находятся в пределах населенных пунктов. То есть в данном случае надел будет причислен к землям поселений с правом на расположение дач.

В тех случаях, когда дача сооружена на землях сельскохозяйственного назначения для дачного строительства,

паспортный стол непременно откажет в прописке на даче.

Риэлторы, продающие такие наделы, часто ссылаются на Постановление Конституционного суда № 13-П от 30.06.2011 г., которое говорит о том, что запрет на регистрацию в садоводствах является неправомерным, если дом, расположенный на данном участке, имеет характерные признаки жилого помещения. Тем не менее, по данному постановлению есть ряд вопросов.

Во-первых, несмотря на утверждение норм, запрещающих регистрацию на даче не соответствующим Конституции, обязанность прописать жильцов дач по месту проживания на основании данной нормы не появляется, так как сами строения считаются нежилыми.

Во-вторых, признание сооружения жилым предполагает получение ряда экспертных заключений, что в результате сведет на нет всю выгоду от дачной амнистии.

Таким образом, как возведение дома, так и регистрация по месту жительства на дачных землях возможна. Другой вопрос, стоит ли всех забот выгода, приобретенная на стадии покупки участка?

Представьте гипотетическую ситуацию: вы или ваше семейство грезите о доме вне города с маленьким земельным участком. Соответствующий вашим ожиданиям, заманчивой вариант располагается в определенном садоводстве, достаточно близко от города.

Вам кажется, что вы нашли оптимальные условия для комфортного проживания: утром можно достаточно скоро добраться до работы и отвезти детей в школу, вечером спокойно отдохнуть от городской суеты и шума, к участку подведены коммуникации и так далее. Участок земли имеет адрес, то есть вы сможете зарегистрироваться по месту жительства.

Однако на самом деле оказывается, что тезис «моя земля – мои правила» на практике абсолютно не применим. Любое ваше

возможное действие упирается в правила о разрешенном использовании земли. Даже если жилье возведено официально, из-за того, что оно располагается на земле сельскохозяйственного назначения, зарегистрироваться в нем не представляется возможным.

Происходят и другие случаи. Например, некоторые члены кооперативов и товариществ (садоводческих, огородных или дачных) до сей поры не получили свидетельства о праве собственности, но исхитряются продавать свои земельные участки. Они просто составляют заявление о выходе из объединения, а приобретатели пишут заявление о вступлении, денежные же средства передаются по устной договоренности, в большинстве случаев даже без расписок.

Естественно, такого рода соглашения являются незаконными.

Несчастный покупатель пытается приватизировать свой приобретенный участок, желая возвести на нем дачу и зарегистрироваться, однако все мечты рушатся после получения свидетельства о праве собственности. Причиной этому является запрет на определенные виды строительства.

Что делать вам, если вы желаете обзавестись участком земли? Тщательно проверьте сведения об участке земли еще до приобретения. Не забывайте, что регистрация в дачном доме осуществима лишь в тех случаях, когда он располагается на землях населенных пунктов и соответствует ряду требований. На землях сельскохозяйственного назначения вы можете обустроить жилище, но не просто так, а при соблюдении большого количества правил.

Также важно знать, что уставные документы любого объединения, решения общих собраний могут иметь определенные установленные нормы, которые в вашем случае не сыграют вам на руку. Только тщательнейший подход к приобретению, аренде и другим соглашениям по участкам земли способствует достижению поставленной задачи и обезопасит от возможных затруднений и

разочарований.