

# **Земли сельскохозяйственного назначения для ведения садоводства**



Все земельные участки на территории нашего государства можно отнести к нескольким категориям. Поэтому использование каждого конкретного участка строго регламентируется согласно действующему законодательству.

Применение объекта не по своему назначению с возведением на нем сооружений, которые не предназначены для тех же целей, что и категория земельного участка недопустимы. Многие собственники земли интересуются, что включает в себя понятие садоводства и можно ли построить на территории такого участка дом, который в дальнейшем будет использоваться для регулярного проживания.

## **Земли сельхозназначения для садоводства**

В категорию сельскохозяйственных земель обычно включают территории, расположенные за чертой сельских либо же городских поселений. Основным предназначением таких участков выступает выращивание с/х культур, а также обеспечение сельскохозяйственных нужд.

Государство определяет несколько ключевых видов разрешенного использования земельных наделов. Эта информация представлена в Земельном Кодексе РФ, территория сельскохозяйственного производства должна использоваться в рамках целевого принципа – это обязательно. Садоводческие земельные наделы относят к категории наиболее популярных типов земельной собственности, которые используются.

Можно осуществлять покупку земли не только юридическим лицам, но и физическим. При желании каждый владелец может приобрести землю у государства после того, как она была арендована.

### **Виды разрешенного использования угодий для садоводства:**

- Можно выращивать продукты для питомника, декоративные сорта культур и овощей;
- Разводить мицелии (грибы) с целью дальнейшей переработки урожая;
- Выращивать кустарники и фруктовые деревья;
- Осуществлять посадку и уход за ореховыми насаждениями;
- Разводить виноградники, ягодные и плодоносные кустарники;
- Выращивать семена с целью дальнейшего повышения максимальной эффективности урожая садов;
- Выращивать фрукты, чтобы потом производить напитки;
- Обустраивать участки с прянощами.

Разрешается использовать земельные наделы в целях садоводства, а также огородничества, при этом есть одно условие – соблюдение целевого принципа эксплуатации государственных земель. После того, как будет арендовано угодье, гражданин может приобрести право собственности и стать полноправным владельцем территории.

Не на всех участках, которые были выделены жителям страны для осуществления огороднических и садоводческих работ, разрешается возводить жилые строения. Ключевая цель подобного строительства – проживание в нем после окончания работ. Получить разрешение на прописку не всегда есть возможность, приходится сталкиваться с множеством проблем.

Земля, которая предназначена для садоводства, относится к категории сельскохозяйственных угодий. Многие будут зависеть от того, какие данные были предоставлены и можно ли на территории возводить жилые строения.

**Подобные участки позволяют возводить постройки хозяйственного**

## **назначения:**

- бани и сараи;
- гаражи и теплицы;
- садовые домики для отдыха (они не предназначены для постоянного проживания);
- иные сооружения, которые относят к категории хозяйственного назначения: их можно использовать для выращивания сельскохозяйственных культур.

Действующее законодательство не запрещает сооружать жилые здания на земельных участках, которые были выделены для осуществления садоводства, в то же время не каждое здание разрешается возводить.

Вам хочется поскорее покинуть просторы шумного города и перебраться в тихий населенный пункт? Вы являетесь собственником земельного надела, который предназначен для ведения садоводческой деятельности? Согласно ст. 40 Земельного Кодекса и ст. 263 Гражданского Кодекса РФ, собственник участка имеет полное право проводить на территории застройку земли по своему усмотрению.

**Однозначный ответ можно получить только после определения категории участка, и сделать это необходимо в кратчайшие сроки, если вы хотите добиться желаемого результата.**

Если объект находится на земельном участке, который предназначается для ведения сельского хозяйства, тогда строительство частного дома с последующей пропиской категорически запрещено. Выход из сложившейся ситуации есть: может быть назначена смена угодья. Собственник участка может построить на его территории садовый домик, в котором будут проведены коммуникации: отопление, электричество, водопровод и т. д.

Для того, чтобы поменять статус из нежилого сооружения в жилое, достаточно отправить на рассмотрение дело в администрацию. Возведенный на территории населенного пункта

дом формально законом не запрещен, но есть свои нюансы, о которых необходимо знать.

### **Отличия жилого дома от садового**

Частные дома предназначены для постоянного проживания людей. Такое помещение позволяет прописаться, если человек – владелец имущества, либо было получено разрешение собственника на прописку в устной или в письменной форме.

**Обычно используют садовые домики для сезонного отдыха в теплое время года. Для проживания такие сооружения не предназначены из-за отсутствия большинства коммуникаций. В небольших домиках можно хранить различный сельскохозяйственный инвентарь, чаще всего в таких целях их и сооружают.**

Владельцы такого недвижимого имущества обычно живут в садовых домиках всего несколько дней весной и летом, когда можно заниматься огородом и садом. В частном доме можно жить в любое время года, в нем есть все необходимые коммуникации, и можно проводить свободное время с максимальным комфортом. Садовый дом может стать жилым, и многие владельцы задаются целью сделать все возможное, чтобы добиться поставленной цели.

**Необходимо подать заявление в местную администрацию, но для перевода домик должен соответствовать двум основным критериям:**

- отвечать общим нормам безопасности, а также иметь все важные коммуникации (требования к жилым сооружениям);
- земельный участок должен быть собственностью заявителя, не должно быть никаких обременений (кредитов, или заключенного договора аренды).

Вопросы подобного характера находятся в юрисдикции местной администрации.

**Собственник земельного надела может обратиться в ближайшее отделение со всеми необходимыми документами:**

- удостоверением личности;

- прошением изменить категорию ЗУ;
- правоустанавливающими бумагами на земельный участок;
- выписку из ЕГРН с характеристикой участка;
- проектом планирования территории;
- графической схемой с указанием объекта;
- заверенной у нотариуса доверенности, если она необходима.

Следует заранее уточнить список документов, которые понадобятся у сотрудника администрации, он может видоизменяться в зависимости от ситуаций. После принятия заявки на руки вам будет выдана расписка, в которой обязательно указывается дата обращения с прописанным списком документов, которые ранее были предоставлены.

По закону, срок рассмотрения не должен превышать одного месяца. Вам не нужно лично присутствовать на слушании, чтобы получить разрешение на строительство.

Дело в том, что открытых заседаний не проводят. Может возникнуть проблема с землями, которые были выделены для садоводческих работ. Они могут быть плодородными, в отличие от территории, которая является частью населенных пунктов.

**Получить разрешение можно будет только в том случае, если вы докажете, что за последние несколько лет качество почвы стало хуже.**

**После того, как будут изучены все материалы дела, глава администрации вынесет свой вердикт:**

- удовлетворить требования заявителя;
- отказать в удовлетворении требований гражданина.

Отрицательное решение можно обжаловать в судебном порядке. В случае положительного решения данные о земельном участке будут внесены в ЕГРН спустя 15 дней после того, как был оглашен вердикт. Каждый имеет право обратиться в Росреестр, чтобы в дальнейшем внести новые сведения в него.