

Волкова Н.С., студент 4 курса Юридического факультета

Стерлитамакский филиал ФГБОУ ВО «Башкирский государственный университет», Россия, г. Стерлитамак

Ишембитова Г.Г., ст.преподаватель

Кафедры Гражданского права и процесса

Стерлитамакский филиал ФГБОУ ВО «Башкирский государственный университет», Россия, г. Стерлитамак

ПЕРЕВОД ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ В ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ ДЛЯ ИНДИВИДУАЛЬНОГО ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА: ОСНОВАНИЯ И КРИТЕРИИ

Аннотация: Статья посвящена анализу процедуры изменения категории, разрешённого использования земельного участка. В статье определены основания и критерии перевода сельскохозяйственных земель в земли для индивидуального жилищного строительства.

Ключевые слова: категории земель; земельный участок; целевое назначение земель; земли для индивидуального жилищного строительства; перевод земель; кадастр недвижимости.

Annotation: The article is devoted to the analysis of the procedure for changing the category, the permitted use of the land plot. The article defines the grounds and criteria for the transfer of agricultural land to lands for individual housing construction.

Keywords: land categories; the ground area; purpose of land; land for individual housing construction; transfer of land; cadastre of real estate.

Увеличение спроса на недвижимость, том числе на земельные участки с целью строительства на них жилища, обосновывает необходимость увеличения

предложения - увеличения количества земельных участков, на которых разрешено индивидуальное жилищное строительство. Кроме того, экономически выгодно приобрести земли сельско-хозяйственного назначения и впоследствии перевести их в земли населенных пунктов, так как кадастровая стоимость таких участков значительно выше. Также сейчас земельное законодательство разрешает для сельскохозяйственных земель дачное строительство, то есть позволяет построить жилой дом с правом регистрации в нем, отсюда может возникнуть желание перевести данный участок в земли населенных пунктов.

Отметим, что на практике перевод земель в другую категорию не является частым явлением, потому что для того, чтобы перевести земли сельско-хозяйственного назначения в земли населенных пунктов необходимо соблюдение ряда условий, и если местоположение участка не будет соответствовать законодательно установленным критериям, то перевод будет невозможно произвести.

Также определим, что нас в данной статье интересует процедура перевода участка в земли населенных пунктов исключительно на основании п.3. ч.1. ст. 7 Федерального закона от 21.12.2004 N 172-ФЗ (ред. от 29.07.2017) «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую», которая гласит, что перевод возможен в связи «с установлением или изменением черты населенных пунктов»,[1] то есть именно с помощью инструмента, доступного обычному гражданину РФ.

Согласно ст.8 Земельного кодекса РФ «перевод земель иных категорий в земли населенных пунктов независимо от их форм собственности осуществляется путем установления или изменения границ населенных пунктов»[2], то есть перевод земельного участка из сельхозкатегории представляет собой процедуру внесения участка в черту населенного пункта путем внесения изменений в генеральный план населенного пункта. Получается, что такой перевод возможен, если земли находятся непосредственно вблизи населенного пункта. В противном случае перевод будет невозможен. Отсюда

выделим первый критерий допустимости перевода земель в категорию земель населенных пунктов. Это первый критерий.

Вторым критерием считаем целесообразно выделить наличие права собственности на земельный участок у лица, выступающего с подобным требованием.

Далее, перевод будет невозможен, если на данный участок установлены ограничения перевода земель или земельных участков в составе таких земель из одной категории в другую либо запрета на такой перевод.

Также основанием для отказа будет являться установление несоответствия испрашиваемого целевого назначения земель или земельных участков утвержденным документам территориального планирования и документации по планировке территории, землеустроительной документации.

Таким образом, на сегодняшний день существует множество причин для перевода земель сельскохозяйственного назначения в земли населенного пункта с целью индивидуального жилого строительства, но для этого земельный участок должен соответствовать ряду критериев.

Библиографический список:

1.Федеральный закон от 21.12.2004 N 172-ФЗ (ред. от 29.07.2017) «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую» // СПС Консультант Плюс.

2.Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 «№ 136-ФЗ (ред. от 29.07.2017) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.11.2017). // СПС Консультант Плюс.