

## Перевод земельных участков в другую категорию

Законом предусмотрено строительство только одного жилого объекта на земельном участке и его максимальная этажность не должна превышать трех этажей. Одним из обязательных условий перевода земли сельскохозяйственного назначения под ИЖС является строительство дома в течение трех лет. Следует учесть также и то, что проект жилого строения должен быть официально утвержден лицензированной проектной организацией и согласован контролирующими госорганами. В таком случае в дальнейшем можно будет оформить регистрацию по месту жительства в данном жилом объекте.

## Перевод земельных участков в другую категорию

Для более полного понимания данной процедуры необходимо привести выдержку из закона:

Понятие категории земель установлено Земельным Кодексом РФ, а также Федеральным Законом № 172-ФЗ от 21.12.2004 г. О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую. По целевому назначению земли в Российской Федерации разделены на следующие категории (п. 1 ст. 7 ЗК РФ):

- земли сельскохозяйственного назначения;
- земли поселений;
- земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
- земли особо охраняемых территорий и объектов;
- земли лесного фонда;
- земли водного фонда;
- земли запаса.

Согласно положению п. 1 ст. 8 ЗК РФ, отнесение земель к соответствующим категориям и их перевод из одной категории в другую осуществляется в отношении:

- земель, находящихся в федеральной собственности Правительством Российской Федерации;
- земель, находящихся в собственности субъектов РФ, и земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в муниципальной собственности органами исполнительной власти субъектов РФ;
- земель, находящихся в муниципальной собственности, за исключением земель сельскохозяйственного назначения, органами местного самоуправления;
- земель, находящихся в частной собственности;
- земель сельскохозяйственного назначения органами исполнительной власти субъектов РФ;
- земель иного целевого назначения органами местного самоуправления.

Наиболее простым способом получить земельный участок под ИЖС является приобретение его с уже присвоенной категорией ИЖС у частного лица. Главное обратить внимание на соответствие документов прежнего владельца установленным образцам и нормам и проверить наличие записи о данном земельном участке в кадастровом учете земель РФ (ему должен быть присвоен индивидуальный номер). Если такового нет, это означает, что вам придется самостоятельно оформлять кадастр, затрачивая на это много времени и усилий. Для сбережения собственных ресурсов наиболее разумно обратиться в надежную юридическую компанию, которая выполнит за вас весь объем работ в кратчайшие сроки.

Не всегда возможен перевод земли сельскохозяйственного назначения под ИЖС, поэтому прежде, чем начать "девять кругов ада регистрации", лучше проконсультироваться с юристом.

Перевод земельных участков под ИЖС регулируется двумя основными нормативно-правовыми актами:

Земельным кодексом РФ и Федеральным законом «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую» от 05.01.2005г.

Согласно указанным нормативным документам наши юристы могут провести для вас перевод земли в другую категорию (под ИЖС), если он относится к одной из указанных ниже категорий:

- земли, находящиеся в частной собственности;
- земли муниципальной собственности, кроме земель сельскохозяйственного назначения;
- земли, принадлежащие субъектам РФ, а также земли сельскохозяйственного назначения, которые находятся в муниципальной собственности;
- земли, находящиеся в федеральной собственности;
- земли иного целевого назначения.

### Порядок перевода земли в категорию ИЖС следующий:

1. Необходимо подготовить правоустанавливающие документы на землю.
2. Провести описание или установление с последующим закреплением границ участка.
3. Занести данный земельный надел в государственный кадастровый учет.

Из описания комплекса землеустроительных работ становится очевидным, что без помощи специалистов в данной области не обойтись. В этом вопросе оптимальное решение может представить компания ПРАВО-ЭКСПРЕСС, которая накопила большой опыт в земельном праве и окажет юридическую консультацию по земельным вопросам.