Из сельскохозяйственного использования в ИЖС, когда это возможно?

Использование земель сельскохозяйственного назначения под ИЖС этот запрос с которым постоянно обращаются.

👀Давайте рассмотрим, что здесь нужно учитывать.

🚩Определяем категорию земель.

Часто происходит путаница между категорией земель сельскохозяйственного назначения и видом решенного использования - сельское хозяйство в составе земель населенных пунктов.

В зависимости от того к какой категории земель относится земельный участок порядок приведения к ИЖС будет существенно отличаться.

Если з/у относиться к категории земель сельскохозяйственного назначения (таки земли всегда  расположены за границами населенного пункта), то здесь возможны два пути:

✅изменение категории земель (с земли сельскохозяйственного назначения на земли населенных пунктов).

Эта процедура регламентирована ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую».

Необходимо изменить границу населенного пункта, т.к. мы помним что земли сельхоз назначения всегда за границами населенных пунктов.

Поменять категорию земель крайне сложно и не имея хорошего административного ресурса (не намекаю на коррупцию, а имею ввиду заинтересованность властей в проектах, например при реализации проекта будут построены дороги или иные объект инфраструктуры).

✅изменение вида разрешенного использования либо территориальной зоны.

Внутри категории земель сельскохозяйственного использования могут быть ВРИ, которые позволяют строит жилые дома (в частности это земли СНТ) и  в этом случае достаточно поменять ВРИ и не прибегать к сложной процедуре изменения категории земли (изменить ВРИ гораздо проще чем поменять категорию земель.

При изменении ВРИ на СНТ у вас останется категория земель сельхоз назначения, но появиться возможность строительства жилых домов.

Узнать есть ли такая возможность можно только проанализировав документы по конкретному земельному участку.

Изменение территориальной зоны необходимо тогда, когда ВРИ установленные для определенной территориальной зоны (например - СХ-1) не содержат ВРИ позволяющего осуществлять жилищное строительство, но есть другая зона (например — СХ-2) содержащая такую возможность (есть ВРИ — СНТ).

В этом случае категория земель также останется прежней, при этом потребуется внесение изменений в ПЗЗ и Ген план (что не требуется при изменении ВРИ в первом случае).

Если у вас земли населенных пунктов (с ВРИ — сельское хозяйство), то также нужно либо менять ВРИ либо менять территориальную зону порядок изменений идентичен вышеописанному.

🚩Проверим не относится ли участок к землям сельскохозяйственных угодий.

Если участок в зоне сельскохозяйственных угодий,то никакие изменения с ним невозможны до отмены статуса — сельхоз угодья.

Убрать статус сельхоз угодий можно по разным основаниям (например почва не пригодна для сх деятельности поскольку есть суглинок/глина).

🚩Обосновываем необходимость изменений.

Если у вас в основных ВРИ установлено вид позволяющий осуществлять жилищное строительство, то проблем (в этой части) не возникает.

Если необходимо установить условно разрешенный вид использования либо изменить территориальную зону, то необходимо приводить веские доводы для установления ВРИ позволяющего осуществлять жилищное строительство.

Обоснование будет менять в зависимости от конкретной ситуации.

🗣Если у вас есть вопросы с землями сельскохозяйственного назначения или ные вопросы из сферы недвижимости, то обращайтесь @Andrai5  мы вам обязательно поможем!