

Что такое земли поселений, их состав и назначение



Виды земель, установленные в Земельном Кодексе РФ, делятся на категории в зависимости от вида разрешенного пользования, а также их ценностей. Что можно отнести к землям поселений? Законодатель устанавливает семь категорий назначения земель. Каждую из них он наделяет индивидуальными особенностями. Разделение на категории необходимо еще и для определения того, как можно использовать определенный земельный участок.

Что значит земли поселений

Деление земель на категории – основное положение Земельного Кодекса РФ. Категория и вид каждого учтенного участка земли определена в Государственном кадастре недвижимости. За использование участка для целей, не соответствующих установленным, законодателем предусмотрена административная ответственность.

Если речь зашла об участках, как собственности физических лиц, необходимо указать только категории, для которых определен особый вид использования. В первую очередь – это земельные участки, использование которых позволяет жилую застройку и строения сельхоз назначения. Обычно такие земли расположены в тех местах, где проживают люди, именно поэтому их и называют землями поселений.

Земли поселений объединяют общие индивидуальные особенности. Такие участки земли – это земли, которые используются для обеспечения нужд населенных пунктов (независимо от размера) и расположены внутри (в черте) муниципального образования.

Черта является внешней границей города или сельского поселения и разделяет участки земли с разными категориями разрешенного использования. Эта граница может быть изменена в соответствии с планировкой застройки муниципального образования.

Необходимо помнить, что граница населенного пункта включает в себя не только землю, которая уже застроена, но и пустующие участки земли, которые предназначены для обеспечения нужд проживающего населения или те, которые находятся в индивидуальной собственности.

Черта, ограничивающая муниципальное образование, не может пересекать конкретный участок, отделяя его часть. Разрешено определение границ только по краю земельного участка. Местные органы самоуправления организуют земли поселений согласно планам застройки.

В Земельном Кодексе РФ законодатель достаточно четко устанавливает состав земель поселений.

В них входят:

- земли, используемые для нужд общества;
- земли, используемые для промышленного производства;
- земли для жилой застройки;
- зоны, предназначенные для сельского хозяйства;
- земли, отведенные для военных объектов;
- земли под спецобъектами.

Для перечисленных зон нормы градостроения трактуются различно. Регламент обуславливает все действия, которые касаются застройки в любой из зон. Законодатель обязует всех собственников и граждан строго следовать нормам градостроения, а также порядка застройки.

Все типы строящихся на землях поселений зданий должны отвечать требованиям к виду конкретного участка. Часто случается, что отличные виды земель могут смешиваться между собой. Это оказывает влияние на то, как участок может использоваться.

Именно потому необходимо ознакомиться с топографической картой населенного пункта и его регламентом, прежде чем принимать решение об использовании земли. Итак, какие же существуют виды участков, включенные в земли поселений.

Их можно выделить по следующим признакам:

- Доступность для приватизации. Большая часть земельных участков может быть передана в частное владение. Однако же определенные участки не могут быть приватизированы. К таким землям отнесены дороги общего пользования, водоемы, набережные и т. д.;
- Разрешенное использование. Смешение различных зон приводит к тому, что совмещаются виды их пользования. Однако приоритет имеет более значимый. К примеру, земля внесена в градостроительный генплан, следовательно, такой участок в случае необходимости может быть изъят для государственных нужд и значит не имеет смысла производить его застройку;
- Назначение. Такое разделение применяется к участкам, которые предоставлены физическим лицам. Например, земли для индивидуального, дачного строительства, садово-огородные товарищества, территории для ведения личного подсобного хозяйства.

Основное отличие земель поселений от других видов земель – самые разнообразные варианты использования.

По функциональности зоны земель поселений можно разделить следующим образом:

- для проживания людей;
- для удовлетворения общественных нужд;
- для использования в сфере коммерции;
- иные функции.

К жилой зоне относятся участки, которые предназначены для постройки жилых многоквартирных и частных домов, а также для ведения личного подсобного хозяйства.

Зона для общественных нужд включает земли, которые предназначены для некоммерческого использования государством и гражданами. Например, здания администрации, набережные, колодцы, школы.

В состав зоны, предназначенной для коммерческого использования, входят земли, на которых расположены объекты, предназначенные для получения материальной выгоды: торговые центры, рестораны, заводы и фабрики.

К зонам с иным назначением относятся такие участки:

- предназначенные для обеспечения работы транспорта;
- охраняемые государством природные зоны;
- объекты культурного и исторического наследия;
- земли фонда леса;
- озера, реки, иные водоемы и водные объекты;
- земли, предназначенные для сельского хозяйства;
- участки, которыми могут пользоваться все (дороги, тротуары и т.п.);
- участки, которые будут использованы для развития поселения;
- специальные объекты, обеспечивающие нормальную жизнь граждан (свалки и т. д.).

Все перечисленные типы участков объединяет их использование для обеспечения нужд и развития поселения. Однако способы их использования разные.

Разделение на зоны дает варианты для определения общего пути развития населенного пункта, где любая часть развивается в соответствии со своим назначением. Законодатель устанавливает различные способы использования земель, ограниченных одной зоной.

Любая зона может предусматривать такие способы использования:

- земли для проживания используются для возведения многоэтажных и индивидуальных домов, зданий, которые

- используются для культурно-бытовых нужд;
- зона общественно-делового назначения предназначена для возведения культурных и бытовых сооружений, в которых расположены органы власти, социальные службы и так далее;
 - зона для производства предназначена для нахождения на ней складов, цехов предприятий и иных сооружений подобного типа;
 - инфраструктурная зона предназначена для прокладки улиц, транспортных объектов (парковки, гаражи), коммуникаций для предоставления услуг населению;
 - зона рекреации предназначается лесам, скверам, прудам и иным объектам для отдыха населения.

Назначение земельных участков и их состав определяются решениями местных органов самоуправления. К примеру, участки, выделенные для строительства только малоэтажных домов (органами власти установлены максимальная высота дома и в некоторых случаях выдвигаются требования к внешнему виду возводимого объекта).

Участки земли, относящиеся к различным зонам, зачастую используются для одинаковых целей. Это становится возможным из-за того, что законодатель дает достаточно расплывчатое понятие видам использования земель, что позволяет органам местного самоуправления не ограничивать развитие населенного пункта.

Естественно, что наиболее часто используемый вид земельных участков в населенном пункте – для возведения домов. Это могут быть и многоквартирные, и частные дома, а также различные учреждения.

Построить здание позволяется практически на любом из участков в границах населенного пункта, даже если эти земли предназначались для ведения сельскохозяйственной деятельности.

Однако градостроительный генплан нужно предварительно изучить

и учитывать его положения.

Вообще, к разрешенному использованию земель относятся такие виды:

- для использования в сфере коммерции;
- для с/х нужд;
- для фермерских и крестьянских подворий;
- для ведения личных подсобных хозяйств;
- для разведения продукции и скота;
- для индивидуальной застройки;
- для ведения дачного хозяйства;
- для строительства дачного жилья.

Однако, несмотря на широкие возможности, предоставленные законодателем, использовать земли по своему желанию нельзя.

Как уже было сказано выше, тип использования должен быть разрешен применительно к конкретному участку и согласовываться с генпланом. Тут необходимо упомянуть о случаях, когда назначение зон тесно связаны между собой и сложно установить приоритетный вид использования.

Обычно предпочтение отдается наиболее необходимому виду, однако бывают случаи, что регулировать назначение земель приходится на уровне государственных органов. Например, так называемая «лесная амнистия», вопрос о применении которой рассматривался в 2017 году. В документе предлагалось часть земель, отданных под лесные насаждения, перевести в земли поселений.

При продаже или передаче в аренду участка земли поселений частным лицам обязательно устанавливается, для каких нужд возможно его использование. А лица, уже имеющие в собственности земли, включенные в территорию населенного пункта, обязаны согласовывать с органами местного самоуправления вид использования земель в соответствии с генпланом застройки.

Условия предоставления участков из земель поселений

Все аспекты при получении участка на землях поселений для строительства жилого дома, его габариты, подведения коммуникаций, внешнее оформление оговариваются в договоре купли-продажи или аренды. Только после получения такого разрешения можно приступать к возведению дома на приобретенном участке. Необходимое условие – оно должно соответствовать градостроительным нормам.

Существуют земли в границах поселений, которые сложно получить, так как на них существует высокий спрос, а соответственно и стоимость высока. К таким поселениям относятся Московская, Ленинградская области, а также республика Крым.

Однако существуют и такие места, где землю для застройки можно получить практически бесплатно, например, в малозаселенных городах или на севере.

Размер участка, который может быть предоставлен в пользование или передан на праве частной собственности, определяется назначением его использования и установленного норматива, действующего на момент обращения заявителя. Вам необходимо указать, что именно такие размеры земельного участка необходимы вам для конкретных нужд. Обычно проблем с этим не возникает, а все, что необходимо – написать заявление в орган местной власти.

Как получить участок из земель поселений

В статье 39 Земельного Кодекса РФ установлены условия предоставления участков, являющихся публичной собственностью физическим лицам. В соответствии с этой нормой, получить землю

можно одним из двух способов: на аукционе за плату или же бесплатно.

Решение о том, выставлять участок на аукцион или нет, принимается органами местного самоуправления, если появится хоть один человек или юридическое лицо, которые изъявят желание приобрести этот земельный участок. О принятом решении об организации аукциона необходимо сообщить в местных средствах массовой информации. Это обязательное условие торгов. Стоимость участка определяется законодателем для каждой местности. Средняя цена сотки земли в России составляет около 16000 рублей.

Документы, которые необходимо предоставить для участия в аукционе по приобретению участка:

- Паспорт гражданина Российской Федерации для физического лица;
- Регистрационные документы для юридического лица;
- Кадастровый паспорт, при его отсутствии сделка признана законной не будет;
- Свидетельство о праве собственности на земельный участок;
- Письменный отказ от приобретения земли от субъекта России.

Затем оформляется договор купли-продажи участка земли, и новый собственник регистрирует его в установленном порядке.

Право принятия решения о передаче земельного участка на безвозмездной основе частному лицу или организации принимается органом местного самоуправления. Не каждый человек или организация имеют право на получение бесплатного участка земли.

Так, правом получения земли на безвозмездной основе обладают многодетные семьи или некоторые муниципальные служащие.

Юридические лица, которые могут претендовать на такую землю –

благотворительные, религиозные организации или же предприятия, заключившие договор о развитии получаемых участков земли.

Необходимо подать заявление в орган местной власти, а затем ждать решения о получении земель поселений безвозмездно.

Статьей 39.6 Земельного Кодекса РФ регламентирован перечень случаев, в которых физические лица имеют право приобрести земельный участок без аукциона и вне конкурса.

ИЖС на землях поселений

Возведение жилых строений является основным назначением населенных пунктов не зависимо от их размера. Цель, для которой предоставляется участок, должна быть указана в договоре, на основании которого произошла передача в собственность.

Перед тем как приступить к возведению дома, нужно собрать все разрешения и документацию.

К таким документам относятся:

- свидетельство о регистрации права собственности на участок;
- справка о том, что участок может быть использован для индивидуального жилищного строительства;
- техническая документация на строящийся дом;
- выданное органами местного самоуправления разрешение на строительство.

В некоторых случаях могут потребоваться и иные документы, зависящие от категории земли и требований администрации.

Перевод земель в земли поселений

Земельные участки некоторых видов могут быть переведены в категорию земель поселений. Чаще всего, это земли, предназначенные для сельскохозяйственной деятельности и земли

запаса. В исключительных случаях переводу подлежат земли водного и лесного фондов. Например, при пересыхании водоема, вырубки леса.

Однако, для принятия решения о переводе земли из одной категории в другую основной параметр – стоимость земли. Например, если стоимость участка на более чем 50% дороже средней цены аналогичных по площади в поселении, то перевести ее невозможно.

Изменение категории может быть произведено по письменному ходатайству физических или юридических лиц. В отдельных ситуациях решение о переводе земель может быть принято органами местной власти, если это требуется для расширения поселения.