

Что такое земли промназначения и каков порядок их использования?



Количество производственных и промышленных комплексов в современном мире растет. Большая часть земель территории России переведена в состав земель промышленного назначения, на которых располагаются фабрики, заводы, производственные комплексы.

Изучите особенности территории, признанной промышленными участками, чтобы знать все варианты взаимодействия с такой категорией земель.

Понятие земель промышленного назначения

Существуют особые признаки территории с присвоенным статусом земель промышленного назначения:

- Такие участки земли располагаются на удалении от поселений;
- Основной их задачей является создание условий для функционирования объектов промышленности, управляемых юридическими лицами и организациями государственного значения;
- Для обеспечения условий по применению производственного и промышленного оборудования и технологии.

Имейте в виду, что на территории промышленного назначения обычно размещены здания и помещения заводских строений, отдельные конструкции для осуществления деятельности по поддержке работы основных производственных цехов.

В ЗК РФ определены основные характеристики земель промназначения, установлены правила обеспечения работы предприятий на таких территориях.

В отношении указанной категории земли существуют определенные допустимые виды деятельности:

- Местность для возведения основных конструкций и помещений для запуска производственных мощностей;
- Участки земельного массива, которые выделены для разведки и разработки недр земли;
- Участки территории, отведенные для создания логистического центра с обеспечением выполнения транспортных потребностей;
- Земли для создания в их пределах объектов атомной и ядерной промышленности и энергетики;
- Земли, выделенные для создания объектов военного назначения для обеспечения защиты страны и безопасности конкретного участка земли;
- Местность для прокладывания систем сообщения и иных коммуникационных сооружений или объектов;
- Территория, выделенная государством для использования в космических целях.

Администрация поселения принимает решение о том, чтобы перевести земли, состоящие на учете в муниципалитете, в категорию промышленных земель. При этом сотрудники администрации должны учитывать особенности географического положения земельного участка, удаленность от объектов природоохраны, расстояние до жилого массива.

Для некоторых промышленных объектов необходимо учесть рельеф и удаленность транспортных магистралей и коммуникаций.

Объекты промышленности и территория, передаваемая под такие цели, не должна располагаться в непосредственной близости от любого населенного пункта.

Чтобы определить размер территории, которую необходимо

выделить под промышленные цели, получите информацию:

- О виде допустимого использования промышленной территории;
- О нормативных актах в отношении каждого типа производства;
- О технических особенностях объекта, который планируется разместить на территории.

Земли промышленного назначения являются собственностью государства, на таких землях располагаются следующие объекты:

- Объекты энергетики, включая атомные реакторы;
- Федеральные объекты транспорта и путей сообщения;
- Системы связи и информационных технологий.

Однако, существует правило устанавливать зоны с особыми категориями использования территории промышленного назначения для конкретных видов деятельности.

Для определения таких особых обстоятельств решения принимает:

- Правительство России в отношении участков земель, необходимых для применения специального назначения, если эти земли находятся в ведении федерального уровня;
- Органы исполнительной власти принимают решение в отношении указанного вида земель, если территория находится в ведении субъектов РФ;
- Органы местной администрации принимают решения по специальным промышленным участкам земли, если территория располагается в ведении муниципалитета.

Если земли промышленности не применяются и не предусмотрено их ближайшее использование по назначению, то государство может их предоставить во временное пользование на безвозмездной основе для осуществления сельскохозяйственной деятельности.

Поймите, что стать собственником земель промышленного назначения может любой гражданин России, юридическое лицо, муниципальные органы или государственные структуры

федерального уровня. В отношении данной категории земель можно осуществлять все виды законной деятельности, разрешенной для применения в отношении земельных участков.

К землям промназначения применяются все виды гражданско-правовых договоров.

Важно при заключении договора по приобретению земель промназначения учитывать вид разрешенной деятельности в пределах приобретаемого участка земли. Даже в частной собственности не допускается нарушать вид деятельности, определенный в отношении промзон. Например, в случае приобретения участка под промышленное складирование отходов нельзя применять его для возведения коттеджного поселка.

Внимательно изучите основные свойства земельного участка, который планируете приобрести в собственность или во временное пользование.

Убедитесь в наличии всех необходимых систем:

- Трубопроводы;
- Газовое обеспечение территории;
- Коммуникации для электротехнического оборудования;
- Канализационные коллекторы и коммуникации.

Если перечисленных элементов нет на территории участка, может оказаться так, что размещение этих элементов не удалось осуществить прежнему владельцу. Убедитесь в наличии прав и разрешений на возведение всех необходимых элементов производственного цикла, который планируете запустить.

Для удовлетворения потребности в количестве промзон разрешается переводить различные территории в категорию земель промышленного назначения на основе достаточных и веских оснований.

Чаще всего применяется такой метод: земли сельхозназначения эксплуатируют до того момента, когда износ почвы на пределе

допустимой нормы для этой категории земель. После этого осуществляется запрос на перевод истощенных земель с/х назначения в категорию промышленных.

А вот осуществить переход земель промназначения в другие категории землепользования многократно проще.

Учтите лишь два ограничения, которые не позволят сменить профиль земель промышленного назначения:

- Если территория промышленной зоны загрязнена, застроена конструкциями, которые подлежат сносу. В таком случае сначала утверждается план восстановления земель, затем уже можно вести разговор о смене категории землепользования;
- Если эта территории промышленного объекта уничтожен или сильно поврежден почвенный слой. Необходимо провести рекультивационные работы в отношении участка земли в полном объеме.

Вопросы смены земельных категорий регулируются преимущественно Федеральным законом №172-ФЗ.

Делая вывод, запомните, что промышленность страны резко возросла и продолжает наращивать объемы производств. Потребность в территории промышленного назначения возрастает с каждым годом. Чтобы отвечать потребностям производства, законодательно происходит перевод земель различных категорий в землю для промышленной деятельности. Главное, чтобы при этом уровень экологии оставался на высоких значениях.