

Как выбрать вид разрешенного использования земельного участка?



В нашей стране существует около 113 видов разрешенного землепользования. Большинство из них обычные граждане использовать не могут, однако, чтобы при выборе участка земли правильно выбрать данную характеристику, целесообразно изучить тонкости хотя бы некоторых категорий. Иначе можно столкнуться с массой трудностей при оформлении землевладения в собственность.

Как выбрать вид разрешенного использования земли

Для начала нужно отыскать Классификатор видов использования, точнее его последнюю редакцию, действующую на настоящий момент. Самая последняя версия принята в соответствии с приказом №540 Минэкономразвития.

В данный документ довольно часто вносятся изменения. Поэтому при ознакомлении с классификатором обратите особое внимание на дату его публикации и узнайте, не было ли выпущено более новой редакции нормативного правового акта.

Последние изменения легко отследить на сайте КонсультантПлюс. Открыв ресурс, выберите вкладку «Некоммерческие интернет-версии», где можно ознакомиться с содержанием необходимых документов совершенно бесплатно.

Далее кликнем на кнопку «Начать работу». В появившемся окне нажимаем на вкладку «Карточка поиска». Появляется поисковая форма. Ищем строки «Дата» и «Номер» – их необходимо заполнить

в первую очередь.

В первой графе введите 1.09.2014 – именно в это время утвержден приказ Минэкономразвития №540, выбрав в появившемся окне пункт «Точная дата». Таким же образом заполняем строку «Номер». Нажимаем F9 или кнопку перехода на документ.

Система выдает акты, подходящие к запросу. На данный момент он всего один – это и есть действующая редакция приказа.

Если рядом с названием документа будет находиться красный значок, это означает, что на безвозмездной основе получить доступ к нему через систему можно только в определенные часы. В какие именно – будет указано на сайте. Можно попытаться также оформить заказ, тогда интересующий акт будет направлен на электронную почту.

Если документ скачан на другом портале, необходимо обратить внимание на дату редакции. Она должна соответствовать той, которая указана на сайте КонсультантПлюс.

Что содержит данный документ?

В нем имеются следующие пункты:

- Во вступительной части содержатся основные сведения о приказе, который вводит в действие классификатор;
- Таблица, содержащая в себе три столбца. В первом указывается непосредственное наименование категории землепользования, во втором внесена основная информация о ней, а в третьем – код, присвоенный тому или иному виду.

Объем классификатора – 38 листов.

При изучении классификатора можно заметить, что некоторые виды использования имеют больший объем по сравнению с другими, и даже могут объединять в себе несколько этих типов. Например, растениеводство – как понятно из названия данный тип связан с выращиванием различных культур в сельском хозяйстве.

В него также входят другие виды пользования – те, которым присвоен код 1.2-1.6. Из этого следует, что категория 1.1 – расширенный тип использования земли, в него входят овощеводство, зерновые культуры, и т. д.

Данному факту уделите особое внимание, и при выборе категории обязательно смотрите на ее описание и кодовый номер. Стоит помнить, что вид может входить в более широкую группу. Оцените ситуацию и определитесь, может ли использоваться данная категория при работе с документами в конкретном случае.

Рассмотрим еще один вид использования – магазины. Его описание подразумевает, что объект недвижимости будет использоваться для постройки здания, в котором будут продаваться различные товары, притом его площадь не должна быть свыше 5000 кв.м.

Для возведения данного сооружения требуется разрешение на строительство. Объект, не относящийся к категории капитального строительства, не будет считаться магазином. Если участку присвоен данный вид использования, но возведенные постройки не отвечают требованиям классификатора, его владелец будет нести ответственность за нецелевое использование земель.

Стоит уделить особое внимание рассмотрению категорий под кодом 13.2 и 13.3 ведение садоводства и ведение дачного хозяйства.

Садоводство, как понятно из названия, подразумевает выращивание различных культур: бахчевых, ягодных, плодовых. Также на участке данного вида землепользования можно возвести небольшой дом (садовый), в котором можно отдыхать. Но делить его на отдельные квартиры при этом запрещено.

При выборе категории дачного хозяйства владельцы участков получают возможность построить на нем дом, в котором должно быть максимум три этажа. Предназначено строение для отдыха, и разбивать его на квартиры также нельзя. На участке можно выращивать различные растения, плодовые и ягодные культуры.

При детальном изучении можно заметить, что садовый дом может

использоваться лишь для отдыха. А построенное в рамках категории дачного хозяйства помещение может использоваться как для отдыха, так и для постоянного проживания. Из этого следует, что прописаться в садовом доме нельзя, а вот регистрация в дачном доме не запрещена.

Как изменить вид разрешенного использования земельного участка

Если в наличии имеется градостроительная документация и результаты зонирования территории, принят генеральный план застройки, то сменить категорию землепользования можно только после внесения изменений в данную документацию.

Это относится и к участкам, сведения о которых внесены в государственный реестр кадастра вместе с координатами – изменение вида использования земель осуществляется только в декларативном порядке, после того, как собственник подаст соответствующий запрос в органы кадастрового учета.

Если бумаги планирования и зонирования находятся на стадии разработки, вид разрешенного использования меняется только после выдачи разрешения органами местной власти после написания заявления заинтересованным лицом.

На данный момент разработан специальный регламент, в котором содержится вся информация, необходимая для смены вида использования земель, установление соответствия данной категории классификатору.

Все сведения можно найти на официальном ресурсе РПГО, где имеются все административные регламенты. Местные органы власти на данный момент занимаются переводом всей своей документации в электронный вид.

Процедура изменения вида землепользования, разрешенного законодательством, включает в себя несколько этапов:

- Сначала обратитесь в многофункциональный центр с ходатайством, которое будет отсюда направлено в соответствующий орган местной власти. Под его контролем должна находиться территория, где расположен участок;
- Далее происходит межведомственное взаимодействие: заказываются необходимые бумаги из ЕГРН, выписки, предоставляемые органами, в ведении которых находится архитектура;
- Власти могут отказать заявителю сразу после получения всех документов. Это означает, что бумаги градостроительства утверждены и изменения в них внести невозможно;
- В иных случаях документация подлежит рассмотрению межведомственной комиссии, в дальнейшем отправляется на градсовет, если не возникает необходимость в проведении публичных слушаний. Последние не нужны только тогда, когда изменения связаны с ИЖС или рекреацией – все остальные решения принимаются только на подобных собраниях;
- После обработки документации в МВК и градсовете, протокол заседания направляется в местные органы самоуправления, который и принимает за три дня решение по данному вопросу;
- Решение направляется в кадастровую палату, его копия выдается собственнику земли.

Внедрение электронной технологии подачи заявления существенно облегчила жизнь гражданам: теперь, чтобы начать процедуру перевода земель между категориями, не нужно идти в офис и сидеть в очередях. Производится предзапись, также возможно подать документы через Интернет, обязательно проведя последующую сверху копий и оригиналов.

Срок рассмотрения ходатайства – 23-45 дней.

Решение также можно получить посредством Глобальной сети. Его направляют в личный кабинет гражданина на сайте Госуслуг.