

Категории земель и виды разрешенного использования земельных участков



В Российской Федерации все участки земли имеют свое особое назначение, в соответствии с которым должно осуществляться пользование ими. Для того, чтобы определить назначение того или иного участка, используются такие критерии, как вид разрешенного использования и категория. Далеко не каждый земельный участок может быть использован таким образом, чтобы строить на нем жилые дома.

Категории земельных участков

Существует семь категорий земель в РФ:

- земли, предназначением которых является удовлетворение сельскохозяйственных нужд (они находятся за чертой поселений);
- земли, относящиеся к населенным пунктам (они предназначены для развития муниципальных образований, находятся в их черте);
- земли, которые предназначены для удовлетворения промышленных, энергетических, транспортных, оборонных нужд;
- земли, относящиеся к лесному фонду (лесные земли, а также земли, которые лесными не являются, но предназначены для ведения лесного хозяйства);
- земли территорий, подлежащих особой охране (они полностью или в какой-то мере изъяты из оборота или имеют особое значение в научной, рекреационной, природоохранной или иных областях);
- земли, относящиеся к водному фонду (земли, на которых

находятся водные объекты, охранные зоны, а также земли, выделяемые для того, чтобы на них были установлены соответствующие хозяйственные сооружения);

- земли запаса (они находятся в госсобственности или собственности органов местного самоуправления и не могут быть предоставлены юридическим и физическим лицам).

Все земли РФ обязательно должны относиться к той или иной категории.

Информация о категории указывается в следующих документах:

- Акты, предоставляющие земельные участки (это могут быть акты исполнительных госорганов на федеральном и региональном уровнях, а также органов местного самоуправления);
- Кадастровый паспорт в обязательном порядке содержит указание на категорию земли;
- Договоры, заключаемые по поводу участка земли (например, договоры аренды, мены, купли-продажи, залога и др.);
- Документы, которые подтверждают регистрацию прав на недвижимое имущество, сделок с ним.

Если у земли отсутствует категория, то участок назначения не имеет. Следовательно, согласно статье 103 ЗК РФ, данный участок должен относиться к землям запаса. Земли данной категории не обладают целевым назначением. Однако использовать такие земли допустимо лишь после отнесения их к другой категории. Следовательно, запрещается использовать участок с неопределенной категорией.

Будьте готовыми к тому, что изменение категории займет довольно много времени и средств, достичь желаемого результата будет нелегко.

Построить жилые дома возможно на землях со следующими категориями:

- Земли, предназначенные для сельскохозяйственных нужд;

- Земли, относящиеся к населенным пунктам.

Земли, принадлежащие к определенной категории, нередко имеют разное допустимое использование.

Существует большое количество различных видов использования. Конкретный вид использования, которое является разрешенным, устанавливается для участка локальным актом органов исполнительной власти на федеральном или региональном уровнях, а также актом органов местного самоуправления.

Если вы хотите построить дом на земле, относящейся к населенному пункту, необходимо, чтобы земельный участок имел следующее допустимое использование:

- участки, предназначенные для ИЖС;
- участки, предназначенные для того, чтобы вести личное подсобное хозяйство, а также приусадебные участки.

Если вы хотите построить дом на земле, которая имеет сельскохозяйственное назначение, необходимо чтобы это был участок, имеющий допустимое использование на ведение дачного или садоводческого хозяйства.

На тех участках, которые расположены на сельскохозяйственных землях, но имеют допустимое использование только под ведение личного подсобного хозяйства, сада или огорода, возводить жилые строения запрещено.

Если вы являетесь собственником земельного участка, вы можете изменить его допустимое использование.

Это проще, чем изменить категорию земли. Данный процесс зависит от настоящего и предполагаемого видов допустимого использования, от наличия утвержденных Правил землепользования, а также многих иных факторов. Для уточнения всех тонкостей обратитесь в администрацию вашего муниципального образования.

Осуществлять индивидуальную застройку и вести личное хозяйство

можно на участках, коды которых лежат в диапазоне от 2,0 до 2,7 второго раздела классификатора.

Данные цифры означают, что использование земли может осуществляться в целях:

- строительства жилых домов, количество этажей которых не превышает 3 (без деления на квартиры);
- постройки зданий для сада;
- постройки подсобных сооружений (сюда относятся гаражи, сараи и др.);
- ведения личного подсобного хозяйства, организации участка;
- ведения сада и огорода;
- постройки непостоянных сооружений, которые являются передвижными и могут подключаться к общим техническим сетям (например, кемпинги и др.).

Если вы планируете заниматься предпринимательством, вам подойдет такой участок, код которого находится в диапазоне от 4,0 до 4,9 четвертого раздела классификатора. Назначение данных участков предполагает возведение долгосрочных объектов строительства. Данные объекты могут быть предназначены для отдыха, торговли, развлечения и т.д.

В случае если ваш участок земли имеет ту категорию, которая по каким-либо причинам вас не устраивает, можно изменить вид допустимого использования участка (например, чтобы на земле, предназначенной для подсобного хозяйства, можно было построить дом).

Чтобы осуществить это, обратитесь в администрацию муниципального образования, подготовив следующие документы:

- документ, который удостоверяет личность собственника (паспорт);
- кадастровый паспорт;
- заявление;
- документ, устанавливающий право на земельный участок

(договор аренды или свидетельство);

- свидетельства на строения, а также паспорт.

К вышеперечисленным документам обязательно приложите ходатайство об изменении категории, указав причину.

Для того чтобы изменить допустимое использование участка на ИЖС, предоставьте также:

- письменное согласие всех лиц, имеющих соседние участки;
- проект здания;
- проект земельного участка;
- согласие каждого из собственников участка.

Подайте документы лично или же отправьте почтовое письмо. Причем перед отправкой письма обязательно сделайте опись вложения.

Кроме того, ваши интересы при проведении процедуры может представлять поверенный при наличии соответствующей доверенности. На принятие решения уходит как минимум полтора месяца. Процедура бесплатной не является.

Как только вы получите положительное решение, обратитесь в Росреестр. Изменения будут зафиксированы в ЕГРН и документах, связанных с правом собственности.

Вы получите отказ, если:

- не хватает тех или иных документов или же были предоставлены не те документы;
- по мнению комиссии, изменения повлекут за собой не соответствующее целям пользование участком.

Если вы получите отказ, у вас будет право обращения в суд.