

Предельные минимальные и максимальные размеры земельных участков



Чтобы территорию земли, принадлежащую муниципалитету, можно было передать гражданам в пользование или собственность, необходимо принять местные нормативно-правовые акты. В этих НПА должны быть зафиксированы предельно допустимые размеры земельных участков, которые предусмотрены для ведения градостроительной деятельности и для установления межи на муниципальных участках земли.

Предельные минимальные и максимальные размеры земельных участков в ПЗЗ

Предельные размеры определяются для участков в том случае, если планируется продать или передать в пользование определенную площадь земли, принадлежащей государству. Земля эта выделяется из состава общей территории.

Каждый выделенный участок не должен превышать установленных предельных параметров, при этом сами предельные размеры участка устанавливаются в соответствии с видами допустимого землепользования в отношении участка органами местного самоуправления или органами регионального масштаба.

В ГрК РФ существуют правила установки минимальных и максимальных размеров участков земли, передаваемых в собственность или пользование из земельного государственного фонда. Основные нормы, определяющие размер участка, содержатся в ПЗЗ, то есть в Правилах землепользования и застройки. ПЗЗ

принимаются муниципалитетами.

Существуют строительные регламенты, разработанные для возведения конструкций капитального строительства и осуществления их реконструкции.

Частью регламента являются предельно допустимые размеры участков земли и других элементов, которые выражаются в следующих минимальных и максимальных параметрах:

- Наиболее маленькие и наиболее большие площади земельных наделов;
- Определение минимально допустимого расстояния от пределов территории земли до объектов, которые возводятся на этой земле, включая здания, сооружения, конструкции капитального строительства. При этом осуществление строительных работ за пределами установленных границ строительства запрещено;
- Установка максимального количества этажей сооружения, определение высоты здания;
- Определение предела застройки территории в процентном соотношении общей площади и площади застройки;
- Установленные ГрК РФ параметры, в отношении которых определены минимальные и максимальные размеры.

Существуют территории с идентичными видами разрешенного землепользования, но при этом пределы размеров участков в границах таких территорий могут быть различны.

В случае, если владельцы участков, предельно допустимые размеры которых ниже минимума, установленного нормами градостроительного законодательства, если форма участка или иные основные параметры земельного надела негативно сказываются на эксплуатации такого участка, то собственники имеют возможность потребовать разрешение на то, чтобы нарушить незаконные ограничения на осуществление строительных работ при возведении объектов капитального строительства.

В таких случаях за основу берутся нормы строительного

регламента, принятого в муниципалитете, в ведении которого располагается земельный участок. Если такие требования соблюдены, то владелец участка может получить разрешение на отклонение от пределов допустимого возведения капитальных объектов и их реконструкцию.

Изучите допустимые параметры земельных наделов и минимальные, максимальные параметры допустимого возведения конструкций:

- Максимальные и минимальные разрешенные размеры участка:
 - Для возведения жилого помещения с целью проживания в нем одной семьи выделяется 0,15 – 0,4 гектаров;
 - Для реализации подсобного хозяйства в личных целях допускается использовать 0,01 – 0,6 гектаров;
 - Для ограниченной блоками конструкции, построенной для проживания людей, на каждую квартиру выделяется от 0,012 гектаров до 0,045 гектаров;
 - Для возведения объектов культурного наследия можно получить 0,01 – 5 гектаров;
 - Чтобы применить землю под объекты коммунальных служб минимально выделяется 0,001 гектар;
 - Для возведения любых других сооружений необходимо применять нормы из свода правил, скорректированных СНиП 2.07.01 под номером 89;
- Предельные отступы от границ участка земли:
 - На расстоянии 3 метров от границы участка нельзя возводить строительные объекты и помещения;
 - Ближе, чем на 1 метр от границы территории, нельзя возводить объекты коммунальных служб, если на самом участке разрешено возводить здания, строения или иные капитальные объекты;
 - В пределах 1 метра от границы с соседним участком земли нельзя возводить любые хозпостройки;
 - Допускается не фиксировать минимальный отступ между участками от границы, если владельцы участков письменно составили соглашение об этом. Особенно актуально такое соглашение в случае

размещения построек, которые могут быть блокированы при соблюдении норм минимальных отступов от границ участков. При этом важно, чтобы нормы технической безопасности при возведении построек были соблюдены в полной мере;

- Максимально допустимое число этажей в возводимом здании:
 - Для ИЖС допустимо максимум 3 этажа построить у дома;
 - Для блокированного дома можно строить до 3 этажей;
 - Для многоквартирного дома малоэтажного типа можно возводить не более 4 этажей;
 - Для других построек и сооружений высота ограничена 3 этажами;
- Максимальная высота объектов различного назначения:
 - Для коммунальной сферы обслуживания существует ограничение в 5 метров;
 - Для возведения культовых сооружений необходимо применять нормы Постановления Госстроя РФ № 92 от 27 декабря 1999 года;
- Максимально допустимый процент занятой площади участка земли под строительство объектов на данном участке:
 - Для возведения помещений для проживания людей можно застроить до 30% выделенного участка;
 - Для строительства любых помещений можно занимать 40%. При этом такие помещения не должны являться детскими учреждениями;
- Если участок земли, на котором планируется осуществить строительные работы для возведения объектов капитального строительства, расположен в территориальном пределе земель с особыми условиями эксплуатации, в качестве норм предельных размеров применяются нормы, указанные в НПА федерального значения.

Существуют особые правила, по которым муниципалитет проводит строительство объектов на территории, подвластной муниципальному образованию. Такие правила называются сводом градостроительных норм и установленного порядка осуществления

землепользования территорией. В этих документах муниципальные органы исполнительной власти фиксируют минимальные и максимальные размеры участков земли.

Такие предельные параметры вступают в силу после издания соответствующих указов органами местного самоуправления.

Чтобы узнать предельно допустимые нормы в определенной местности, необходимо письменно потребовать предоставить эту информацию в органах самоуправления поселения. Учтите, что не для всех территориальных зон муниципалитеты устанавливают нормы пределов.

Если существует территория, в отношении которой нет установленных официально путем издания указа норм по определению пределов территории, то для такого участка земли устанавливается следующее состояние – земли, которые не подлежат установлению.

Помните, что в границах территории допускаются ситуации, когда участки земли имеют одинаковый вид допустимого применения земли, но различные нормы, на основании которых определяются предельно допустимые размеры выделенных участков.

Знайте, что для целей возведения индивидуального жилья государство выделяет не менее 3 соток земли. Однако, это минимальный параметр, который может быть многократно увеличен, если у застройщика есть желание получить больше земли под ИЖС. В зависимости от региона для ИЖС может быть выделено до 15 соток или больше, ограничения устанавливаются муниципалитетами в регионах РФ индивидуально.

Не забывайте, что территория земельного массива в пределах России может находиться и в федеральном ведомстве, и в муниципальном. Нормы максимальных и минимальных размеров выделяемых участков формируются федеральными и муниципальными нормативными актами соответственно.

В вопросах фиксирования размеров участка земли для ИЖС

основную роль играет местное самоуправление, которое учитывает следующие данные:

- Количество земли и участков, которые находятся в ведении муниципалитетов;
- Количество предложений, направленных от физических и юридических лиц в администрацию поселения с целью приобретения земельного участка в пределах данного поселения;
- Скорость и уровень качества при осваивании участков земли, выданных ранее в пользование гражданам и организациям;
- Уровень развития региональной экономики, который формирует кадастровую стоимость земли в регионе.

Чтобы понять разницу в количестве соток, выделяемых в России по разным регионам для ИЖС, запомните следующие данные:

- Средний минимальный размер участка под ИЖС по стране составляет 3 сотки;
- Средний максимальный размер земельного участка для этих же целей равен 30 соткам.

Для начала уясните, что личное подсобное хозяйство не является коммерческим видом деятельности гражданина. Сельскохозяйственная деятельность ведется с целью производства и последующей переработки произведенного продукта гражданином и его семьей для удовлетворения собственных нужд.

Чтобы начать деятельность по ведению личного подсобного хозяйства, необходимо получить в собственность или стать пользователем земельного надела, который имеет разрешенный вид землепользования для ведения ЛПХ.

Знайте, что приоритетным правом на получение в собственность земли с такими ВРЗ обладают жители сельской местности, постоянно проживающие и зарегистрированные по месту расположения участка земли.

Если заявление в администрацию поселения передает гражданин России, прописанный в городе, с целью получить территорию в сельской местности под ЛПХ, то администрация поселения принимает положительное решение, если есть свободные земельные наделы или нет спроса на землю.

Если в данном регионе или районе земля пользуется спросом, тогда заявление городского гражданина может быть неудовлетворенно, пока все местные заявители не получат земельный надел.

Учтите, что для ЛПХ можно получить два вида участков земли:

- Приусадебный участок на территории поселения, который используется для следующих действий:
 - Производство сельхозпродуктов;
 - Строительство жилого дома для постоянного проживания в нем;
 - Строений для осуществления хозяйственной деятельности;
 - Иных конструкций капитального строительства и объектов недвижимости, которые разрешено возводить градостроительным регламентом в пределах территории поселения;
 - При любом строительстве учитываются нормы противопожарных, санитарных и иных правил;
- Полевой земельный надел за пределами территории поселения, который можно применять только для производства продуктов сельскохозяйственной деятельности. Возводить строения, бытовые помещения и дома нельзя.

Максимальный и минимальный размер участка устанавливается для ЛПХ местными органами исполнительной власти на основании НПА, которые приняты местной администрацией поселения.

Если земля для ведения подсобного хозяйства передается гражданам бесплатно, то в таком случае действуют нормы по

пределам границ участка, установленные владельцем земельного передаваемого участка – федеральными органами или муниципалитетом.

Для информации рассмотрите пример. Законодательство Кемеровской области регламентирует размер участка, передаваемого гражданину на бесплатной основе для осуществления ЛПХ, в размере 0,2 гектара.

Депутаты одного из городов, расположенного в этой области, приняли решение о том, что передавать гражданам землю под личное подсобное хозяйство необходимо так, чтобы максимальный размер участка земли составил 500 квадратных метров.

Имейте в виду, что законами каждого субъекта России определяется количество земельных наделов, которыми одновременно может владеть и распоряжаться гражданин или организация.

Если участки земли в пользовании или владении гражданина, выделенные ему для ЛПХ, превышают суммарно размер максимальной площади земли, которая выделяется одному гражданину, в таком случае необходимо в течение 1 года после возникновения такой ситуации передать землю в собственность такому владельцу.

В другом случае необходимо зарегистрировать таких владельцев земли в качестве ИП или предложить им создать фермерское хозяйство.

В соответствии с региональным НПА, оформленным в виде Правил землепользования и застройки г. Москвы, предельные параметры не устанавливаются ни для какой территориальной зоны в пределах города.

Любое введение ограничения или фиксирования пределов размеров участков земли, передаваемых муниципалитетом, должно быть санкционировано городской Думой. Однако, предпосылок к тому, что территория города Москвы будет поделена на участки с целью передачи частным лицам, не предвидится.

Делая вывод, поймите, что в случае установленных максимальных пределов по региону в размере 10 соток, администрация поселения не обязана выдавать только по 10 соток. Существуют дополнительные возможности пересмотреть предельно разрешенную величину размера участка.

Для этого нужно предоставить данные о количестве человек, которые планируют ИЖС на территории. Учтите, что в расчет предельного размера территории берутся все планируемые строения на участке.

Учитывается и возможная экологическая и санитарная безопасность при проживании определенного количества людей на участке земли в доме. Для ИЖС обычно выделяются участки в 6 – 8 соток.