

Предельные размеры земельных участков по закону РФ

[Главная](#) » [Земля](#) » Предельные минимальные и максимальные размеры земельных участков



Положения о размере земельных участков регулируются нормами Земельного кодекса РФ, а также федеральным законодательством нашего государства. Указанные акты действуют в отношении муниципального и государственного имущества, предоставленного в эксплуатацию гражданам.

Допустимый размер землевладения находится в непосредственной зависимости от того, каково его целевое использование, назначение и условия землепользования. Помимо сказанного, такие моменты довольно важны и при осуществлении раздела участка, одновременно находящегося во владении нескольких лиц. Также указанный вопрос может регламентироваться нормами регионального законодательства, но при этом такие акты должны неукоснительно соответствовать Земельному кодексу РФ.

Помните, что в случае деления одного надела на несколько самостоятельных, помимо максимальных и минимальных показателей, необходимо учитывать аспект, свидетельствующий о том, что не каждый участок допускает, к примеру, ИЖС или другие виды целевого назначения. Таким образом, при проведении раздела, участники процедуры часто вынуждены осуществлять перевод своей части в иную категорию.

Установление предельных показателей землевладений также определяются исходя из способа их получения. К примеру, если надел передан безвозмездно, его параметры исчисляются согласно факту их нахождения на учете определенного субъекта подобных правоотношений.

Предельные размеры земельных участков после 1 марта 2015 года

Установление закона в отношении предельных размеров участков земли продиктовано необходимостью поддержания разумного землепользования и полагается целесообразным, ведь при неимении таких ограничительных мер делить наделы можно было бы бесчисленное количество раз, что привело бы к появлению микроучастков, не подходящих для эксплуатации надлежащим образом.

Обычно возникновение земель, площадь которых очень большая, тоже мешает их всесторонней и эффективной эксплуатации. Такие нюансы и стали главными основаниями для введения ограничительных мер в отношении предельных размеров землевладений.

Собственники заделов земли довольно часто оказываются в положении, когда требуется разделение участков.

Как свидетельствует судебная практика, главными основаниями для деления наделов выступают:

- процедура раздела объектов, перешедших гражданам по наследству;
- деление супружеской недвижимости при расторжении брачных отношений;
- возникновение необходимости продажи принадлежащей доли у одного из совладельцев;
- намерение владельца произвести отчуждение не целого участка, а определенной его доли.

Раздел землевладения на несколько самостоятельных частей, площадь которых не соответствует предусмотренному минимальному размеру, невозможен. Таким образом, надел, деление которого на отдельные участки не представляется возможным по причине несоответствия нормам о размере земель – неделимый.

Сегодня законодательные положения в отношении размеров земельных владений подверглись серьезным изменениям. Утрачена сила пункта 4 статьи 41 Градостроительного кодекса РФ, устанавливающего положение о том, что при разделе земельного участка на несколько объектов, габариты сформированных наделов должны находиться в пределах, которые предусматривает градостроительный регламент относительно максимальных параметров земель, и не должны быть ниже обозначенной минимальной нормы земельных владений.

При этом предписание о необходимости соответствия параметров формируемых наделов указаниям градостроительного регламента все еще зафиксировано пунктом 1 статьи 11.9 Земельного кодекса РФ.

Кроме того, лишилась законной силы статья 33 указанного кодекса, которой указывалось, что предельные минимальные и максимальные показатели земельных владений, передаваемых населению под КФХ, садоводческую и огородническую деятельность, разведение домашнего скота, дачное строительство, регламентировались правовыми нормами органов муниципальной власти.

Судя по всему, делая такие поправки относительно допустимых параметров земельных владений в законодательной базе, уполномоченные органы руководствовались необходимостью упразднения законодательства, контролирующего такого рода правоотношения, и ликвидацию аналогичных норм, одновременно содержащихся в нескольких одновременно действующих нормативных актах. К примеру, лишенный силы пункт 4 статьи 41 Градостроительного кодекса РФ по сути дублировал пункт 1 статьи 11.9 Земельного кодекса РФ.

Еще одним поводом для внесения изменений считается стремление законодателя ликвидировать разногласия, касающиеся использования правовых норм, регулирующих минимальные показатели земельных владений, передаваемых в собственность населению из участков, являющихся государственной либо

муниципальной собственностью, с прочими правоотношениями, не относящимися к передаче наделов.

Сегодня показатели минимального и максимального размера землевладений, касательно которых градостроительными нормами предусматривается особая регламентация, устанавливаются положениями соответствующих регламентов.

Данная позиция законодательно закреплена в пункте 1 статьи 11.9 Земельного кодекса РФ. Отражение градостроительных регламентов происходит посредством правил землепользования и застройки муниципалитета, а утверждение их происходит при помощи представительных органов местной власти.

Не забывайте о том, что каждый самостоятельный регион нашего государства предусматривает собственные нормы относительно предельных показателей земель. Таким образом, единых положений, на которые можно ссылаться при рассмотрении подобных вопросов, на территории России не предусмотрено.

В пределах Московской области указанный вопрос регулируется положениями Закона «О предельных размерах земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность на территории Московской области», разработанного согласно предписаниям Земельного кодекса РФ, и определяющего показатели максимальных и минимальных площадей наделов, передаваемых населению во владение из земель, собственником которых выступает государство либо муниципалитет, под крестьянское (фермерское) хозяйство, садоводство, устройство огородов, дачное строительство.

Согласно статье 1 вышеуказанного закона, предельно допустимые минимальные показатели размера землевладений, передаваемых в собственность граждан, определяются в зависимости от целей их эксплуатации и составляют:

- для КФХ – 2,0 га;
- под садоводческую деятельность – 0,06 га;
- для устройства огородов – 0,04 га;

- под дачное строительство – 0,06 га.

Статьей 2 данного правового акта регламентирована максимально допустимая площадь наделов, передаваемых населению во владение, которая, исходя из определенных целей землепользования равна:

- для ведения КФХ – 40,0 га;
- для садоразведения – 0,15 га;
- под огородническую деятельность – 0,10 га;
- под дачное строительство – 0,25 га.

В статье 3 закона, регламентирующего указанный вопрос на территории Московской области, приводятся завершающие положения, гласящие следующее:

- указанный правовой акт подлежит применению, когда федеральное законодательство и законы Московской области не предусматривают других показателей в отношении размеров земельных владений, передаваемых в собственность жителей;
- при возникновении обстоятельств, когда площадь надела, выделенного определенному лицу на законных основаниях, ранее, чем данный закон получил юридическую силу, меньше минимальных показателей либо выше максимальных, отраженных в статьях 1 и 2 названного правового акта, то для конкретного земельного владения этот параметр принимается в качестве максимального или минимального;
- для уплаты соответствующих налогов, в качестве предельных показателей параметров наделов, в прошедшем времени выделенных лицам для пожизненного наследуемого владения, выступают следующие:
 - под садоводство – 0,12 гектара;
 - для разведения домашнего скота – 0,20 гектара;
 - под дачное строительство – 0,12 гектара.

Согласно Земельному кодексу РФ, на сегодняшний день допускаются такие показатели минимальных и максимальных площадей участков земли, передаваемых во владение граждан из

государственных и муниципальных наделов:

- для садоразведения: минимум – 0,05 га, максимум – 0,12 га;
- под дачное строительство: не менее 0,05 га и не более 0,20 га;
- для устройства огорода: минимально – 0,01 га, максимально – 0,10 га.

Предельные габариты землевладений, выделенных во владение лицам в безвозмездном порядке из государственной собственности, равны:

- под садоводство – 0,12 гектара;
- для огороднической деятельности – 0,10 гектара;
- под дачное строительство – 0,20 гектара.

Перед разграничением собственности государства, безвозмездная передача землевладений населению производится согласно местным нормативным актам. Таким способом надел может быть выделен лишь единожды.

Земельные участки с религиозным назначением имеют следующие показатели минимального и максимального размера, а также предела допустимого строительства и реконструкции капитальных построек:

- основные виды допустимого землепользования;
- культовые строения, жилые дома, предназначенные для проживания служителей религиозных организаций, имущество по инженерно-техническому обеспечению районного и местного значения, а также улично-дорожные сети. Габариты регламентированы локальными нормативными актами, действующими в области градостроительства. Размещение храмов рекомендуется производить, соблюдая минимальный трехметровый отступ от красной линии. Если производится реконструкция имеющегося строения, указанное расстояние возможно сократить. Проекты приходских храмов желательно разрабатывать в виде

- одноэтажных, двухэтажных или одноэтажных, оснащенных цокольным этажом. Допускается возведение храмов, которые встроены либо встроено-пристроены. Максимально разрешенный размер застройки составляет 80%;
- параметры землевладений, нюансы их расположения, количество этажей и другие характеристики, устанавливаются согласно заданию на проектирование и на основании технической регламентации, а также муниципальных норм, которые предусматривает градостроительное проектирование;
 - вспомогательные ВРИ:
 - участки сельскохозяйственного назначения, зеленые насаждения, гостевые автостоянки. Параметры земель, аспекты расположения, количество этажей и иные особенности, устанавливаются согласно заданию на проектирование и на основании технической регламентации, а также местных положений, которые предписывает градостроительное проектирование;
 - размещение стоянок для автотранспорта гостевого типа производится за ограждением пределов культовой постройки. Места на стоянках, расположенных при указанных объектах, регулируется технической регламентацией и локальными актами, установленными градостроительным проектированием. Параметры надела, отведенного под стоянку должны составлять 25 квадратных метров, если же стоянка примыкает к дороге – 22,5 квадратных метра;
 - условно разрешенные ВРИ;
 - земли для размещения общественных туалетов.

Площадь землевладений, местоположение, количество этажей и другие характеристики продиктованы заданием на проектирование и определяются технической регламентацией, а также местными предписаниями градостроительного регламента.

Предельные размеры земельных участков зоны автомобильного транспорта

Выделение зоны Т-1А * произведено в целях предоставления законных оснований для размещения различных объектов автотранспорта, включая вхождение в красные линии улиц, и полосы для отведения автомобильных дорог, функционирование которых взаимосвязано с повышенными шумами и высоким загрязнением.

Допускается возведение построек и коммуникационных средств, имеющих отношение исключительно к размещению и использованию автотранспорта, объектов, относящихся к дорожному обслуживанию, дорожного функционирования, постов ОВД, размещения полос автодорог, включая объекты, отнесенные к инженерной инфраструктуре.

К специальным градостроительным регламентам относительно допустимых видов землепользования, прибегают лишь тогда, когда определенные наделы не отнесены к границам объектов, предназначенных для всеобщего использования, в отношении которых градостроительный регламент не действует, и эксплуатация которых устанавливается компетентными органами государства, а также исполнительной властью и местными администрациями индивидуально, исходя из целевого назначения участков и соответствующей технической документации.

В таких обстоятельствах предусмотрено, что габариты землевладений и характеристики возможного строительства, а также ведения работ по реконструкции, устанавливаются с учетом особенностей назначения недвижимого имущества согласно имеющимся предписаниям.

Предельные размеры земельных участков для территориальных зон

Понятие территориальной зоны раскрывает статья 1 Градостроительного кодекса РФ. Указанный термин предполагает определенную зону, в отношении которой правилами по землепользованию и застройке установлены границы, а также разработана специальная градостроительная регламентация.

Помните, что установление градостроительного регламента как территориальной составляющей Правил по землепользованию и застройке происходит по такой схеме:

- назначаемые в границах определенных территориальных зон видов разрешенной эксплуатации земельных участков, а также любых объектов, располагающихся выше или ниже поверхности наделов;
- эксплуатация при их застройке и дальнейшее использование капитальных построек;
- минимально и максимально допустимые площади земель и возможное строительство, реконструкция капитальных объектов;
- ограничение землепользования и капитальных строений.

Относительно любой территориальной зоны градостроительным регламентом предусматривается основа правового режима земельных участков.

Правила градостроительной регламентации должны соблюдаться каждым собственником участка, землевладельцем, землепользователем либо арендатором надела. При этом не играет роли ни форма собственности, ни другие правомочия по отношению к земле.

Субъекты земельных правоотношений могут эксплуатировать наделы согласно установленной в конкретной территориальной зоне градостроительной регламентации, исходя из вида допускаемого землепользования.

Не забывайте о том, что на основании части 4 статьи 85 Земельного кодекса РФ, землевладение и любое имущество, которое с ним неразрывно связано, в некоторых обстоятельствах могут приниматься как противоречащие действующей градостроительной регламентации территориальной зоны, если:

- разрешенное землепользование не включено в список возможных видов допустимого землепользования;
- габариты участка отличны от установленных предельных норм, которые предусмотрены градостроительной регламентацией.

Допустимые показатели площади наделов земли и установленные нормы возможного строительства, произведения реконструктивных работ в отношении капитальных построек, могут состоять из:

- сведений о наибольшей и наименьшей площади землевладений;
- информации о минимальном отступе от границы надела для установления территорий возможного возведения построек и сооружений, за чертой которой постройка объектов недвижимости не разрешается;
- максимальной этажности либо показателя высоты недвижимых объектов;
- наибольшей доля застройки в пределах землевладения, устанавливаемой как соотношение общей площади надела, которую можно застроить с общей площадью земли;
- прочих данных.

Территориальные зоны, в свою очередь, могут подразделяться на подзоны с аналогичным ВРИ землевладений и капитальных построек, но с отличными показателями максимального и минимального размеров земель и допустимых показателей возможного строительства, восстановительных работ в отношении недвижимости и соотношения обозначенных моментов.

Границы территориальной зоны фиксируются посредством создания карт по градостроительному зонированию. Такие карты вместе с

прочей градостроительной регламентацией считаются составляющими ПЗЗ.

Определение границ территориальной зоны должно соответствовать нормам, устанавливающим принадлежность любого земельного участка лишь к одной территориальной зоне. Создание единого надела из нескольких земель, относящихся к различным территориальным зонам, не представляется возможным. Обычно установление территориальных зон относительно отдельного земельного участка не производится.