

Условно-разрешенный вид использования земельного участка



Рано или поздно большинство граждан России приобретают земельный участок для личного пользования и ведения подсобного хозяйства. Для того чтобы знать, можно или нет применять земельный надел в соответствии с задуманной целью, необходимо знать вид допустимого применения земельного надела.

Что такое условно-разрешенный вид использования земельного участка

Знайте, что существует три вида допустимого применения земельного надела:

- Основные виды использования участка земельного массива;
- Условно-разрешенные варианты использования земли;
- Вспомогательные варианты применения земельного участка.

Имейте в виду, что участок земли с условно-разрешенными видами применения земельного надела можно оформить только с осуществлением дополнительных согласований с органами, уполномоченными принимать решение по земельным вопросам при местном самоуправлении, или уполномоченными комиссиями, комитетами по вопросам землеустройства и землепользования.

Знайте, что определение условно-разрешенного вида использования надела земли допускается применять вместо основного вида применения земельного надела. Однако, при этом не стоит забывать о том, что определенный условный вид пользования не может противоречить основному типу землепользования земли в отношении конкретного участка.

Изучите варианты условно допускаемых видов применения земельных ресурсов:

- Допустимы погрешности при возведении помещений для постоянного проживания на территории со строго определенными параметрами для возведения сооружений;
- Здания, используемые для ведения спортивной деятельности;
- Помещения с расположенными в них бассейнами;
- Помещения, предназначенные для оборудования мест для оказания неотложной медицинской помощи;
- Здания для расположения больниц или поликлиник;
- Помещения, применяемые для нужд администрации местного самоуправления;
- Помещения для оборудования специализированных контор или офисов;
- Возведение сооружений с предусмотренными автостоянками на территории;
- Торговые точки.

Часть территории, на которой планируется возвести объекты в соответствии с видами условно-разрешенной деятельностью в отношении земельного участка, регулируется регламентом, принятым в отношении территории с такими объектами. При этом учтите: чтобы часть земельного участка была выведена из состава общей территории с целью присвоения отдельного вида землепользования, нужно местной администрации в отношении каждого объекта назначить проведение общественного обсуждения данного вопроса.

В процессе осуществления диалога по поставленному вопросу необходимо учесть все мнения и корректировки, чтобы часть участка земли была отнесена к условно-разрешенным видам землепользования.

Чтобы применять земельный участок, необходимо изучить все варианты его использования в зависимости от разрешенного вида применения территории.

Все возводимые конструкции и здания на территории должны быть приведены в соответствии с разрешенным видом землепользования в отношении участка территории, на которой возводятся объекты.

Важно учитывать строительные нормы и регламенты, принятые в различных поселениях, территориальных округах и субъектах федерации, чтобы знать категорию допустимого применения земли. Иначе возводимые объекты на такой территории могут не соответствовать условно-разрешенным видам землепользования.

Поймите, что у всей территории, которой распоряжаются администрации населенных пунктов, есть определенные виды допустимого применения земельных наделов. Основной вид применения земель поселений заключается в возведении строительных объектов, предусматривающих постоянное проживание граждан на территории муниципалитета.

Земельные участки, расположенные в пределах территории поселения, разделены на категории в соответствии с их основными характеристиками использования:

- Территории, выделенные для комфортного расселения граждан;
- Территории, которые предусмотрены для размещения общественных объектов и деловых зданий или сооружений;
- Участки территории, на которой располагаются объекты сельхозназначения, к которым относятся следующие:
 - Дачные домики;
 - Фермы с постройками специального назначения для осуществления основной деятельности;
 - Садоводческие конструкции и сооружения, предусмотренные для временного проживания граждан;
- Земли, на которых располагаются природоохранные объекты, включая парки, леса, водные объекты;
- Зоны особого исторического, научного или иного назначения;
- Территории с объектами стоков, канализационных скоплений, мест захоронения;

- Территории, определенные администрацией для возведения объектов капитального строительства;
- Особые территории с военными и иными государственными объектами, находящимися под постоянной охраной и наблюдением.

Регламенты и правила по использованию участков земли устанавливают строгие нормы определения и фиксирования границ перечисленных территорий.

Знайте, что в каждом населенном пункте территория разделена на специальные зоны с различными функциями в отношении всех построек, которые по генеральному плану должны быть возведены в пределах указанных территорий.

К таким особым территориям относятся участки, для которых определены:

- Задачи, реализация которых возложена на особенности возведения сооружений и помещений, возведенных в пределах указанной территории;
- Возможные варианты построек, которые планируются особым образом для осуществления специальных функций;
- Конкретные характеристики и цели, для которых возводятся определенные постройки на конкретной территории.

Основная задача в применении условно-разрешенного вида использования земельного надела состоит в том, чтобы максимально полно и рационально применять земельный участок. Если владелец участка земли имеет основания для смены основного вида землепользования в пользу иного варианта применения земельного надела, он может отправить заявление в администрацию поселения с целью изменить вид допустимого применения земли.

Запомните последовательность действий, регламентированную в ГрК РФ, для получения условно-разрешенного вида землепользования:

- Заинтересованное лицо составляет заявление, которое передает в органы местного самоуправления на рассмотрение вопроса об определении условно-разрешенного варианта применения территории земельного участка или объекта, возведенного в пределах указанной территории;
- Муниципалитет в лице администрации поселения осуществляет организацию общественных дебатов по данному вопросу, чтобы в итоге составить заключительный документ с итогами дискуссии;
- На основании итогового документа администрация поселения или специальная комиссия по решению земельных вопросов составляет представление о том, что указанный участок земли подвергнут процедуре смены вида землепользования. Если комиссия посчитает такие действия недопустимыми, будет сформулирован отказ о предоставлении условно-разрешенного вида землепользования в отношении земельного надела или объекта капитальной застройки;
- Основываясь на результатах представления комиссии по земельным вопросам, глава администрации поселения принимает решение о возможности изменить вид применения земельного надела. Глава может по своему усмотрению отказать в смене вида землепользования;
- В случае положительного решения информация об условно-разрешенном виде применения участка земли фиксируется в ЕГРН.

Если на территории земельного надела построены здания или иные капитальные строения, не соответствовавшие основному виду применения земли, то после смены вида разрешенного землепользования все объекты получают правовой статус. Очень важно для таких целей грамотно сформулировать основания для осуществления смены основного вида землепользования на условно-разрешенный.

Чтобы получить право осуществить смену вида допустимого землепользования, необходимо ждать полгода.

Делая вывод, знайте, чтобы применять участки земли, занятые

поселениями, с максимальной пользой, необходимо разграничить всю территорию на отдельные зоны специального назначения для возведения определенных зданий или конструкций. При этом для каждой такой зоны необходимо рассмотреть уникальный вид условно-разрешенного применения, который не будет расходиться в целевом назначении с общим видом разрешенного землепользования.