

Виды целевого назначения земельного участка и их описание



Чтобы любой участок земли в пределах территории страны правильно использовался, российское законодательство определяет виды деятельности для каждого отдельно взятого участка. Категории земель и виды разрешенного землепользования выделены для того, чтобы определить целевое назначение каждого участка земельного массива для обеспечения правильного и безопасного использования природных ресурсов.

Какие есть виды целевого назначения земельного участка

Чтобы определить основную цель применения земельного ресурса отдельно взятого участка, необходимо учесть географические особенности расположения участка на местности. Узнать, используется ли территория для возведения промышленных и производственных предприятий. Определить, применяется ли площадь земельных угодий для возведения капитального строительства для постоянного проживания людей.

Все перечисленные факторы используют законодатели для присвоения различным участкам земли особых категорий землепользования, при этом учитывают характеристики участков, которые свойственны территории до проведения процедуры распределения земель по категориям.

Особенности ландшафта позволяют выделить категории земель с лесными массивами, с водными объектами, землями для ведения сельского хозяйства. Присвоенные категории земель детально регламентируют разрешенную деятельность в пределах природных

массивов. При этом выделяются конкретные участки земель, которые выведены в запас, в отношении которых принято решение ограничить любую деятельность.

Качества природных ресурсов на выделенных участках определенной категории земли определяет тот вид деятельности, который оптимально реализует поставленные задачи при присвоении вида разрешенной деятельности на территории.

Отдельно изучите разрешенные для применения земли для граждан и организаций:

- Участки для возведения и эксплуатации объектов энергетики;
- Земли для использования в военных целях для обеспечения обороны государства;
- Участки земли для разрешенных государством видов деятельности промышленного характера;
- Участки из фонда земель поселения для капитального строительства;
- Земли для ведения сельского хозяйства.

Для того чтобы полностью реализовать планы в отношении земельного участка, до его покупки узнайте, какие документы существуют у владельца участка. В документации должен быть конкретно указан тип разрешенного применения земельного надела.

Цель использования земельного участка должна быть зафиксирована документально в кадастровом паспорте, эта информация обязательно указывается в договорах, заключаемых при сделках с недвижимостью.

Все виды хозяйственной деятельности на участке, планы строительства, согласование проектов возведения конструкций на участке должны быть согласованы с целевым назначением применения ресурсов земельного участка.

ЗК РФ содержит информацию обо всех разрешенных видах целевого

использования земельных ресурсов на территории России:

- Территория земли, выделенная для осуществления с/х деятельности;
- Участки земли, распределенные под размещение и расширение населенных пунктов;
- Участки с лесным массивом, относящиеся к лесному фонду;
- Водные объекты, относящиеся к водному фонду;
- Земли запаса;
- Участки земли, отнесенные к особо охраняемым объектам;
- Территории для размещения промышленных объектов;
- Участки земли с расположенными на них объектами военного назначения.

Виды применения земли формируются на основании основных функций, свойств и характеристик участка для того, чтобы:

- Определить нормы правового применения земли;
- Для формирования зон определенного использования земли, когда участки с различными ВРЗ соприкасаются. Зонирование помогает оберегать ресурсы земельного массива и сохранять разнообразие природных объектов.

Изучите земли для ведения сельского хозяйства. К такой категории земли относятся почвы с плодородным слоем, располагающиеся за пределами земель поселения. Основная цель применения таких земель заключается в обеспечении населения продуктами питания.

Рассмотрите основные виды земель сельхозназначения:

- Земельные угодья, к которым относятся:
 - Пашни;
 - Сенокосы;
 - Пастбища и залежи;
 - Участки земли, на которых произрастают многолетние культурные растения;
- Земельные массивы, используемые для:
 - Размещения дорог в пределах участков для сельского

- хозяйства;
- Расположения коммуникаций;
- Для возведения лесополос, оберегающих определенные участки земли от выдувания почвы;
- Для формирования территорий, на которых располагаются объекты и предприятия, которые используются для обработки и хранения с/х продукции.

Найдите, что допустимо применять земли сельхозназначения для следующих целей:

- Формирование и ведение личного подсобного хозяйства;
- Осуществление садоводческой деятельности;
- Занятие огородничеством;
- Выращивание скота;
- Рыбной ловли;
- Сенозаготовки;
- Выгула скота;
- Осуществления охотничьего промысла;
- Возведения дачных участков.

В пределах земель с/х назначения допускается в некоторых случаях возводить объекты капитального строительства для постоянного проживания с регистрацией в ФМС и без нее.

Найдите, что по общим правилам запрещено строительство жилья на землях указанной выше категории либо такое строительство ограничено. По общему правилу допустимо возвести капитальный объект строительства на землях с/х назначения только после перевода их в другую категорию земель и получения соответствующего разрешения. Отдельно ознакомьтесь с информацией о землях, предназначенных для формирования и развития поселений.

К данному виду земель относятся территории, располагающиеся в границах поселений, и участки земель за границами поселений, предусмотренные для расширения территории поселения в

соответствии с утвержденным генеральным планом развития населенного пункта.

Осуществляется развитие и функционирование земель данного типа на основании градостроительных норм ГрК РФ и планов генерального строительства в пределах населенных пунктов

Учтите, что территории, на которых располагаются земли поселений, применяются для следующей деятельности:

- Застройка жилыми домами и объектами капитального строительства;
- Осуществление деятельности в рамках личного подсобного хозяйства;
- ИЖС.

Изучите информацию относительно земель, выделенных под развитие промышленности, и земель специального назначения.

К таким территориям закон относит участки земли, обеспечивающие условия для реализации объектов:

- Промышленного сектора и энергетики;
- Транспорта и связи;
- Информационной сферы, включая телевидение, интернет, радиосвязь;
- Космической отрасли;
- Оборонного комплекса страны;
- Иных особых назначений.

Учтите, что земли специального назначения нельзя путать со схожими территориями земли, которые применяются для расположения промышленных, военных объектов или элементов связи и коммуникации. Участки территории страны с таким статусом располагаются далеко за границами городов и поселений.

Изучите составляющие элементы земель, которые предусмотрены для реализации специальных целей и задач:

- Участки с промышленными объектами;
- Земли энергетической сферы;
- Территории, занятые объектами транспортной сферы;
- Земли для размещения и обслуживания объектов информационных технологий, телевидения и радиосвязи;
- Участки земли, на которых осуществляются все виды космической деятельности;
- Земли для обеспечения безопасности граждан и обороноспособности страны;
- Земли особого назначения, цели применения которых засекречены специальными службами страны.

Обратите внимание на особо охраняемые объекты и земли, на которых они расположены.

Такой тип земель находится под строгим контролем государства, эти участки изъяты из оборота земли. На территории земель такого типа располагаются особые природоохранные объекты, которые имеют культурное, историческое, научное значение. Сюда же включаются земли, выделенные под осуществление рекреационной деятельности и возведения оздоровительных объектов.

Сельхоз деятельность не осуществляется в пределах таких территорий, если определенные виды с/х деятельности необходимы для существования таких территорий, то разрешается ведение только этих видов деятельности.

Стоит изучить особо охраняемые природные территории, в состав которых входят различные объекты, более подробно:

- Природные заповедники;
- Государственные заказники;
- Ценные исторические и культурные памятники природы;
- Парки;
- Дендрарии;
- Ботанические сады.

По устаревшей информации, актуальность которой подтверждена по

состоянию на сентябрь 2011 года, на территории страны существовало более 200 особо охраняемых природных территорий. При этом больше 40 из них являлись парками национального значения, а почти 70 оформлены были в качестве государственных заказников.

Изучите подробнее данные о природоохранных территориях, к которым относятся следующие виды земель:

- Участки земли с высаженными лесами для защиты от повреждений почвы (сюда не входят защитные леса, сформированные в пределах территорий лесного фонда);
- Земли с природоохранными целями, например, в отношении водных объектов.

К территории, занятой объектами рекреационного назначения, относятся:

- Комплексы строений, созданные для организации отдыха;
- Объекты, способствующие занятию спортом, прививающие физическую культуру населению;
- Объекты туризма, к которым относятся мобильные лагеря или стационарные базы;
- Дома рыболова и охотника;
- Экскурсионные маршруты.

К землям с расположенными в их пределах памятниками истории и культуры относятся:

- Объекты исторического, культурного, археологического наследия народов России;
- Достопримечательности;
- Объекты военных и гражданских захоронений.

Изучите территории, к которым относятся курорты, объекты лечебного и оздоровительного назначения, которые возведены вблизи природных ресурсов оздоровительного характера.

К таким территориям относятся:

- Оздоровительные территории с санитарной или горно-санитарной лечебной деятельностью;
- Места расположения курортов России.

Знайте, что к особо ценным научным, культурным территориям относятся следующие особо ценные участки земельного массива:

- Уникальные ландшафты, свойственные или нет конкретной территории страны;
- Ландшафты, созданные трудами предков, которые несут культурную ценность;
- Уникальные геологические находки;
- Редкие сообщества флоры и фауны;
- Территории, которые выделены для работы научных центров.

Внимательно рассмотрите вопросы, касающиеся участков земельного массива, выделенных государством под лесной фонд.

Детально изучите состав земель лесного фонда, в который входят следующие объекты:

- Земли с густой лесной растительностью;
- Территории без лесонасаждений, на которых будут восстанавливаться лесные растения;
- Нелесные земли, которые необходимы для полноценного функционирования природной экосистемы, называемой лесным массивом:
 - Прогалины;
 - Просеки;
 - Болотистая местность;
 - Дороги.

Не включены в состав лесного фонда территории с лесными растениями, располагающиеся в пределах земель обороны и земель поселений. На территории с/х земель, земель водного фонда, земель транспорта и коммуникаций все кустарники и низкорослые деревья тоже не считаются землями лесного фонда.

Территорию лесного фонда можете получить в безвозмездное

использование на определенный срок, если являетесь физическим лицом. Если оформили юридическое лицо, то можете взять земли лесного фонда в аренду, бессрочное пользование. Осуществление такой деятельности допускается на основании норм Лесного кодекса страны.

Отдельно обратите внимание на территории земельного массива, на которых располагаются водные объекты.

К территории водного фонда принято относить:

- Объекты, покрытые полностью поверхностными водами;
- Территории с возведенными на них объектами промышленности, предназначенными для осуществления гидротехнической деятельности.

Земли, находящиеся под поверхностными водами невозможно разделить на участки. Для создания объектов под водохранилище земля резервируется, нормы для эксплуатации таких территорий зафиксированы в ЗК РФ и Водном кодексе России.

Особое внимание обратите на земли запаса. Земли данной категории выведены из оборота участков земли. Граждане или организации не могут участвовать в освоении такого типа земель. Исключение составляет формирование и функционирование фонда по перераспределению земли, деятельность которого регулируется ЗК РФ.

Земли запаса обычно допускаются к использованию только после перевода в иную категорию землепользования, если не являются частью заповедника или, например, охотничьих угодий. Исключения всегда прописываются в отдельных федеральных законах.

Чтобы осуществить смену категории земли, необходимо придерживаться норм федерального законодательства по отношению к следующим территориям:

- Земли, принадлежащие государству;

- Земли, являющиеся собственностью субъектов РФ;
- Территории, являющиеся собственностью муниципалитетов;
- Земли, являющиеся частной собственностью.

Переводом земель на различном уровне административного управления из одной категории в другую осуществляется различными органами государственной и муниципальной власти – от Правительства РФ до органов местного самоуправления.

Особо ЗК РФ регулирует вопрос перевода земель поселений в другие категории земли и наоборот. Такие изменения могут проводиться только путем принятия решений об изменении границ поселения. Переход земель различных категорий землепользования в земли особых охраняемых территорий осуществляется на основании ЗК РФ и специальных нормативных актов методом формирования границ особых экономических зон.

Для того чтобы земельный участок перевести из одной категории землепользования в другую, необходимо подготовить документы:

- Кадастровый паспорт, получаемый при постановке на учет в реестре объектов недвижимости;
- Проект согласования расположения границ участков с соседними территориями;
- Документы о проведении процедуры межевания участка.

Учтите, если процесс определения границ участка не проведен, необходимо составить, одобрить проект межевания участка. Особенно необходимо проводить межевание для участка, расположенного в смежных зонах различного целевого назначения.

А также необходимо представить документ о межевании в случае перераспределения границ по причине формирования долевого владения участком.

Для того чтобы более наглядно представлять ситуацию, рассмотрите пример:

- Существует одобренный проект застройки квартала жилыми

помещениями разной этажности. Планируется возвести многоэтажные дома для расселения жителей на постоянной основе, одноэтажные помещения для осуществления культурно-развлекательной деятельности и торговые павильоны;

- Проект распространяется на территорию частного владения, которая является землей для развития сельского хозяйства и сопутствующей деятельности. Если проект одобрен, то земли собственника из с/х назначения будут переведены в земли СНТ или ДНТ;
- Если часть земельного надела частного собственника будет использоваться для формирования производства или переработки продукции, которая является сопутствующей при ведении сельскохозяйственной деятельности.

Проект по смене категории землепользования в отношении конкретного участка необходимо согласовать с градостроительными органами при местном самоуправлении или должностными лицами, осуществляющими такие функции.

Для владельца земли остается осуществить главную задачу для реализации смены категории землепользования, которая состоит в обосновании необходимости и целесообразности смены категории землепользования. Подготовьте данные по анализу качества почвы. Чаще всего именно причина понижения плодородности почвы до определенных законом показателей является основной и достаточной причиной для осуществления смены категории земли.

Если участок владельца является сопряженным с территорией поселения, но относится к сельхозугодиям, то подайте заявление на смену категории земли и приложите к акту согласования справку из ГКН.

Чтобы заявление получило решение, необходимо провести административные слушания на уровне городской или областной администрации. Осуществить это можно, если заявление было принято к рассмотрению и подписано должностным лицом. Если администрация определяет срок проведения общественных слушаний

по указанному вопросу, то данные о месте и времени проведения появятся на официальном ресурсе администрации в интернете, будут продублированы в местных СМИ.

Любое решение после проведения слушаний оформляется в письменном виде в течение 3 суток и вручается заявителю под расписку.

Если проводите анализ почвы и на основании данных требуете смену категории землепользования в отношении участка, то подготовьтесь к расходам на проведение всех необходимых исследований грунта.

Базовая стоимость процедуры составит 20.000 рублей, если есть необходимость замерить и зафиксировать радиационный фон, то придется доплатить от 10.000 рублей и выше.

Нет федерального законодательства, которое установит стоимость подобных услуг, необходимо интересоваться такими данными на уровне правовых актов местного значения.

Существуют специальные методики расчета тарифов для смены вида разрешенного землепользования. Оплата формируется на основании определенного процента от стоимости объекта недвижимости на земельном участке или от стоимости земли по кадастровой оценке.

В 2014 году принят специальный Классификатор № 540, являющийся базовым основанием для проведения юридически грамотного расчета стоимости в зависимости от кадастровой оценки участка земли:

- Земля для ЛПХ оформляется за 10%;
- Перевод участка земли в другую категорию для строительства дачи или иного строения для постоянного проживания с семьей составит 10%;
- Блокированное строение для проживания граждан оформляется за 40%;
- Двух- или трехэтажное здание – 45%;

- Многоэтажка – 50%;
- Объекты инфраструктуры – 50%.

Подводя итог, запомните, что необходимо учесть расходы на оплату государственной пошлины за внесение данных в кадастровый реестр. Учтите, что высчитывается дополнительный процент с каждого этажа многоэтажного здания, коэффициенты существуют для каждого этажа от 4-го до 17-го включительно.

Не исключайте вариант судебного разбирательства по вопросу смены категории землепользования участком земли. При этом придется оплачивать судебные расходы и государственную пошлину за то, что суд рассматривает дело.