

Виды назначения земельных участков СНТ, ЛПХ, ДНП и другие



Нормативно-правовые акты Российской Федерации устанавливают для каждого земельного участка его вид, который порождает конкретные условия использования земли и ограничения на определенную деятельность. Понятие «целевое назначение земли» имеет направленность на взвешенное пользование землями, удерживание баланса окружающей среды, создание комфортных условий жизнедеятельности граждан.

Целевое назначение земли непременно указывается в кадастровом паспорте участка и прописывается при соглашениях с объектами недвижимости (землей или строениями, сооруженными на ней) конкретно в договоре купли-продажи. Все задачи сооружения или осуществления другой хозяйственной деятельности, обсуждение проектов происходят, только учитывая целевое назначение земли.

Виды назначения земельных участков СНТ

Эксплуатация участка земли садового некоммерческого товарищества по целевому назначению предполагает обработку земель с созданием сада и огорода. В зависимости от вашего желания, можете на данных территориях сооружать хозяйственные строения и дачный дом. Другие же ваши действия по изменению вашего участка, необходимо согласовывать с председателем правления.

Например, любое капитальное сооружение, построенное в садовом некоммерческом товариществе, будет оформлено только как дачный дом вне зависимости от его величины и архитектурных замыслов

собственника надела.

Чаще всего, еще на стадии приобретения участка земли покупатель знакомится с учредительными документами и регламентом строительства, принятого для данного вида земель. Необходимо отметить, что нормирование сооружения объектов в данном случае не фиксируется очень жестко.

В некоторых дачных поселках разрешается сооружение зданий малой этажности, причем, любого формата и без ограничений. Тем не менее, санитарные и противопожарные требования необходимо соблюдать и в данном случае (N 123-ФЗ от 22 июля 2008 г.). В обязательном порядке необходимы отступы от красных линий в соответствии с принятым регламентом (СП 53.13330.2011).

При нарушении данных требований, вы можете получить административное взыскание в виде штрафных санкций, а также указание восстановить необходимый порядок. За соблюдением регламента обязано следить правление товарищества.

В том случае, если конкретное юридическое лицо устанавливает собственные нормативы – новые члены товарищества знакомятся с документами под роспись. Сам же документ, вводящий новые нормативы, принимается только на общем собрании, при получении большинства голосов. Если данная категория земель вам не подходит, вы вправе сменить целевое назначение надела.

Наделы, размещающиеся в дачном некоммерческом партнерстве, оформляются на землях сельскохозяйственного назначения. Несмотря на данный факт, на участках в дачных некоммерческих партнерствах допускается капитальное возведение дачного жилого домика.

Конечно, соорудить дачный дом на данной территории вы можете, но вот строительство благоустроенного коттеджа может претерпеть ряд трудностей, в связи с тем, что к таким наделам не подведены ни газ, ни вода.

К основным достоинствам земель дачного некоммерческого

партнерства относятся: более низкая, чем на наделах индивидуального строительства, цена земли; право на возведение жилого дома, без нужды в получении разрешения на сооружение.

Недостатками данного вида использования земли являются:

- Неимение юридического адреса и невозможность регистрации по месту жительства;
- Невысокая оценочная стоимость жилого дома и отсутствие возможности его использования в качестве залога;
- Более низкий (в сравнении с наделами индивидуального строительства) уровень развития инфраструктуры;
- Обязанность получения согласия членов дачного некоммерческого партнерства при осуществлении любых соглашений в отношении участка и сооружений на нем.

Рассматривая определенные виды назначения участков земли в дачном некоммерческом партнерстве, необходимо принимать во внимание следующие обстоятельства:

- В случае если земля под наделом обладает сельскохозяйственным назначением, можете ее эксплуатировать только в целях садоводства и огородничества. Сооружения будут причислены к разновидности дачных домов, что приведет к трудностям с круглогодичным житьем;
- Кроме сада и огорода, надел должен обладать подсобным сооружением, которое нужно зарегистрировать в Едином реестре;
- Местные власти, чаще всего, проходят мимо площадей дачного партнерства, когда производится благоустройство района, в котором располагается объединение. К тому же, все инженерные коммуникации проводятся за счет землевладельцев, что существенно увеличивает плату за эксплуатацию земли;
- Поблизости от дачных некоммерческих партнерств не возводятся объекты социальной инфраструктуры (детские сады, школы, учреждения здравоохранения и другие), что

затрудняет проживание собственников наделов, имеющих детей.

Отдельно стоит отметить, что дачное партнерство имеет возможность осуществлять коммерческую деятельность, причем, вся приобретенная прибыль идет на нужды самого объединения.

Как юридическое лицо, дачное некоммерческое партнерство вправе реализовывать собственные имущественные и неимущественные права, а также прибегать к услугам судебных органов.

Наделы личного подсобного хозяйства могут предоставляться как в пределах городской черты, так и на территориях сельскохозяйственного назначения. В первом случае возможно создание капитальных зданий и сооружений, во втором же допускается только производство различных даров сельского хозяйства.

Основными достоинствами подсобного хозяйства являются:

- Низкая цена надела;
- Возможность переоформления надела в ИЖС (если он находится в границах населенного пункта);
- Льготы при подсчете налога, не превышающего 0,3% от стоимости, зафиксированной в государственном кадастре.

Основным минусом наделов ЛПХ является неоднозначность его юридического положения, в связи с тем, что существующее законодательство не представляет конкретного определения данного понятия.

Занятие подсобным хозяйством представляет собой одну из разновидностей дозволенной эксплуатации земли категории сельскохозяйственного назначения, либо категории земель населенных пунктов. В зависимости от того, к какой категории относится определенный надел, зависит его правовое положение.

В разновидности земель населенных пунктов данный вид наделов зовется приусадебным и, разрешая воздвигать жилые,

хозяйственные и другие сооружения, почти не отличается от участков ИЖС. Чаще всего, после сооружения жилых домов владельцы не сталкиваются со сложностями по смене вида использования надела на индивидуальное жилищное строительство.

Приусадебный участок земли можете эксплуатировать для получения сельскохозяйственной продукции, а также для создания жилого дома, бытовых, производственных и других построек, при выполнении градостроительных регламентов, санитарных, противопожарных, экологических требований.

В принципе, являясь архаизмом советского периода, данная юридическая форма перестала быть актуальной, и настоящий момент рассматривается предложение о придании участкам личного хозяйства статуса ИЖС.

Не путайте приусадебный участок с наделом, для ведения ЛПХ из земель сельскохозяйственного назначения – полевым участком. На последнем любое сооружение определено запрещается нормами права. Полевой надел можете эксплуатировать только для получения сельскохозяйственной продукции без возможности сооружения на нем домов и построек.

Наличие надела для ведения подсобного хозяйства, в зависимости от категории, позволяет возвести дом для житья и/или эксплуатировать его для выработки сельскохозяйственной продукции.

Согласно статье 3 Федерального Закона «О личном подсобном хозяйстве», граждане вправе вести подсобное хозяйство со времени государственной регистрации участка земли. Регистрация же подсобного хозяйства не обязательна.

Согласно статье 2 Федерального Закона «О личном подсобном хозяйстве», граждане могут производить сельскохозяйственную продукцию не только для своих нужд, но и для продажи. Данные действия не будут расценены как предпринимательская деятельность.

Земли данной разновидности будут идеальным решением для тех, кто желает соорудить дом на таком наделе земли, жить здесь permanently, зарегистрироваться по месту жительства, получить почтовый адрес. Участки земли под индивидуальное жилищное строительство всегда имеют отношение к определенному населенному пункту. Данные наделы признаются самыми элитными.

Возможности, предоставляемые землей под ИЖС, значительно различаются от возможностей других видов участков земли. Например, на просторах садовых некоммерческих товариществ и дачных некоммерческих партнерств, необходимых в основном для сельскохозяйственных работ, вы не сможете возвести дом, который станет законным жилым недвижимым объектом, который передается по наследству, где можно прописаться.

В соответствии со статьей 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации именно на наделе под индивидуальное жилищное строительство допускается сооружать отдельный жилой дом, не превышающий трех этажей, предназначенный для проживания семейства, а не для коммерческой деятельности.

Вид разрешенного использования устанавливается в соответствии с классификатором, учрежденным органами исполнительной власти в сфере регулирования земельных отношений.

Основные дефиниции, имеющие отношение к землям населенных пунктов под индивидуальное жилищное строительство, установлены в Земельном кодексе Российской Федерации и в Федеральном законе N 161-ФЗ от 24 июля 2008 года.

В статье 39.18 Земельного кодекса определены условия предоставления лицам наделов под индивидуальное жилищное строительство. Нюансы же эксплуатации данных земель вы можете найти в Федеральном законе N 161-ФЗ.

Земельный кодекс закрепляет тот факт, что участки земли под индивидуальное жилищное строительство предоставляются только из земель населенных пунктов. В том случае если под частную застройку вы получили земли сельскохозяйственного назначения,

то требуется переоформление их в разновидность земель населенных пунктов.

По действующим в России нормативно-правовым актам наделы под индивидуальное жилищное строительство предназначены для индивидуальной застройки. Созданные жилые дома необходимы для перманентного жилья с правом на оформление прописки.

Однако, не все так просто, так как имеются определенные тонкости эксплуатации данных земель. Прежде всего, это относится к величине участка. Каждый регион Российской Федерации имеет свой максимальный размер надела, предоставляемый лицам под индивидуальное строительство.

Осуществить строительство на участке под индивидуальное жилищное строительство можете, только согласовав застройку с местными органами власти. Вы обязаны получить разрешение на строительство. При этом принимается во внимание соответствие проекта плану городской застройки. Также необходимо соблюсти санитарные, противопожарные, экологические и другие требования.

Цена наделов под индивидуальное жилищное строительство в сравнении с другими видами значительно выше.

Тому причиной наличие большого числа преимуществ, которыми может воспользоваться владелец участка. Это и доступность социального обслуживания, и продвинутая транспортная инфраструктура. Кроме этого, возможность использования данной земли в качестве залога при оформлении ипотеки на надел для получения кредита на возведение дома.

Но для эксплуатации надела необходимо его для начала приобрести. При этом участок можно как купить, так и безвозмездно получить.

Стать претендентами на бесплатное получение земли под индивидуальное жилищное строительство могут лица, относящиеся к льготным категориям. Список таковых учреждается

региональными и местными властями.

Чаще всего, на льготы могут претендовать:

- Молодые специалисты, переехавшие в сельскую местность и работающие по специальности;
- Работники бюджетной сферы (педагогические, медицинские работники и другие);
- Семьи, имеющие большое количество детей;
- Инвалиды;
- Иные социальные группы.

Виды назначения земельных участков под садоводство

Не на всех наделах, предоставленных для садоводства или огородничества, вы вправе возводить жилые дома. Основная задача создания такого здания – дальнейшее проживание в нем. Однако зарегистрироваться по месту проживания в частном доме достаточно трудно.

Наделы, нацеленные на занятия садоводством, как правило, относятся к землям сельскохозяйственного назначения, но могут входить в зону земель поселений. От данного факта зависит, сможете ли вы на данной территории возвести жилое строение.

На данной площади, в соответствии с классификатором видов разрешенного использования наделов, допускается сооружать строения хозяйственного назначения:

- Гаражи;
- Бани;
- Сараи;
- Теплицы;
- Садовые дома для отдыха (не используемые для постоянного проживания);
- Другие постройки хозяйственного свойства, предназначенные для разведения сельскохозяйственных

культур.

Номинально законодательство не препятствует строительству на территориях, предоставленных для садоводства, но далеко не всякое строение можно возвести.

В соответствии со статьей 40 Земельного кодекса и статьей 263 Гражданского кодекса Российской Федерации собственник территории имеет право на застройку его собственной земли по своему усмотрению.

Чтобы определенно знать, можете ли вы возводить на землях для садоводства жилые дома, нужно установить категорию надела. То есть, если объект располагается на территории, предназначенной для сельскохозяйственной деятельности, сооружение дома для постоянного жителя и дальнейшей регистрации по месту жительства запрещено.

Решением данной проблемы может стать изменение назначения земли.

Возведите садовый дом, подведите к нему коммуникации, нужные для того, чтобы данное помещение было признано жилым (электрическая энергия, отопительное оборудование, водопровод и другое). Далее обратитесь в местную администрацию с намерением переоформить сооружение из статуса нежилого в положение жилого.

В случае же если вы возводите частный дом на землях в границах населенного пункта с видом разрешенного использования «под садоводство», то формально законодательные акты в данном случае не нарушаются.