

Виды разрешенного использования земель поселений



На территории страны вся земля распределена по категориям вне зависимости от того, в чьей собственности фактически находится. Владельцами могут быть государственные органы или частные лица. Знайте, что каждая территория земли в России имеет собственное целевое назначение. Градация введена для максимально качественного использования земельных ресурсов страны. Знайте, что на землях населенных пунктов, например, допустимо возводить объекты капитального строительства.

Категории и виды разрешенного использования земель поселений

Приоритетным видом применения земель поселения признана деятельность по возведению строительных объектов. К таким объектам могут относиться жилые дома или многоквартирные комплексы или строения культурного, социального или иного назначения.

Знайте, что возвести капитальное строение можно в пределах любой территории, которая отнесена к землям поселения. Учтите, что земли сельских поселений тоже подлежат приоритетной застройке, несмотря на то, что изначально целевое использование этих земель было направлено на ведение сельскохозяйственной деятельности.

При возведении капитальных строений на территории земель поселения необходимо придерживаться регламента и порядка, принятого специальным комитетом по землеустройству и градостроению. Такие нормы и правила застройки отображаются в

плана застройки муниципального образования и земель поселения, которые относятся к указанному населенному пункту.

Запомните перечень видов допустимого применения земельных участков в пределах земель поселения:

- Возведение коммерческих капитальных объектов, которые соответствуют генеральному плану застройки территории;
- Применение земли в сельскохозяйственных целях;
- Для создания и регистрации фермерских или крестьянских хозяйств;
- Для осуществления деятельности собственника земли в рамках ведения личного подсобного хозяйства для удовлетворения потребностей семьи;
- Создание производства по выпуску сельхоз продукции и продовольственных товаров для получения коммерческой выгоды;
- Осуществление постройки индивидуального жилого здания для постоянного проживания собственника и его семьи;
- Ведение дачного строительства;
- Использование территории поселения в качестве места отдыха семьи.

Имейте в виду, что земли поселения обладают широким спектром применения видов разрешенного эксплуатации земли, но не каждый участок в пределах территории поселения может быть наделен всеми ВРИ.

Вся территория поселения разделена на зоны применения земель поселения, поэтому ВРИ участка земли должен совпадать с ВРИ зонированной территории. В приоритете необходимо вести деятельность в рамках разрешенного использования, распространяющегося на территориальную зону земель поселения.

Знайте, что территориальные зоны земель поселения иногда накладываются друг на друга так часто, что для конкретного участка земли в пределах земель поселения бывает сложно определить ВРИ участка. Запутанные ситуации в отношении

конкретных муниципальных образований иногда решаются на федеральном уровне.

Для примера рассмотрите ситуацию, когда в 2017 году начали рассматривать в Государственной Думе законопроект о введении норм, по которым часть лесистой территории вокруг муниципальных образований должны перевести из лесного фонда в категорию земель поселения. Естественно, что после такого преобразования земли поселения получают возможность применяться для различных целей.

Чтобы соблюсти порядок и систему в применении земель поселения, при передаче прав на использование земли гражданам учитывается приоритетный ВРИ участка, который становится иногда единственным вариантом применения территории земельного участка без возможности совершить процедуру по смене ВРИ участка земли.

В случае приобретения земли, входящей в состав территории поселения, собственник или арендатор должен осуществить запрос в администрацию поселения с целью уточнения вариантов применения земельного участка, чтобы не нарушить закон своими самостоятельными действиями по осваиванию территории.

После получения согласования с генеральным планом застройки можно осуществлять разрешенную деятельность по осваиванию участка земли.

Обратите внимание на то, что прежде чем подписать договор по приобретению земельного участка в собственность или аренду, нужно уточнить категории земли, к которой относится участок. Бывает так, что земельный участок располагается географически рядом с границей города, но по документам не относится к землям поселения, а, значит, возводить постройки на нем нельзя. Данную информацию узнайте из кадастрового паспорта, смотрите на первой странице документа в пункте 10.

В указанном в примере варианте развития событий землю допустимо применять для высаживания с\х культур, создания

пастбища или реализации иной с\х деятельности в соответствии со статьей 85 ЗК России.

Знайте, что построить дом на землях сельхозназначения запрещено, рассчитывать на то, что в случае выявления нарушения получится избежать наказания, не стоит.

Любое нарушение закона, зафиксированное как факт, несет последствия для собственника или арендатора. Систематические нарушения ВРИ участка могут повлечь потерю прав собственника или пользователя на участок земли.

Учтите, что часть территории страны федеральными законами ограничена в смене вариантов применения земельных ресурсов. Такие территории допустимо применять только в строго закрепленных целях. Поэтому заранее узнайте, к какой категории земли относится участок, какие виды допустимого применения ресурсов участка применимы, можно ли в будущем поменять ВРИ участка земли.

Не все продавцы рассказывают полную информацию об участке земли, это поправимо. Для получения сведений о перечисленных выше параметрах достаточно явиться в Росреестр и оформить выдачу выписки из кадастрового реестра России относительно интересующего участка земельного массива.

Информация о любых объектах недвижимости, включая квартиры, жилые постройки, земельные участки в России считается общедоступной.

Выписка из Росреестра поможет узнать все нюансы относительно конкретного участка, что повлияет на выбор потенциального покупателя. Каждый житель России имеет право запросить сведения о любом объекте недвижимости без объяснения причин такой потребности. Предоставьте паспорт, напишите заявление и передайте сотрудникам Росреестра, не забудьте заплатить госпошину за предоставление сведений из реестра.

Такие меры со стороны законодателя были приняты для

обеспечения интересов добросовестных покупателей, которые часто становились жертвами мошенников, покупая неликвидное имущество, которое невозможно применять в тех целях, ради которых такое имущество приобреталось.

Если намерение получить информацию об объекте недвижимости возникает с целью ознакомления с данными, то лучше воспользоваться вариантом получения сведений электронным путем, чтобы сэкономить время и деньги.

Изучите разнообразие способов подать заявление на получение документа с необходимой информацией:

- Лично явиться в орган Росреестра;
- Посетить информационный ресурс Росреестра;
- Воспользоваться сайтом государственных услуг;
- Посетить отделение многофункционального центра;
- Найти в интернете адреса сайтов, которые помогают получить выписки из нужного реестра.

В первых четырех вариантах кроме получения сведений об объекте недвижимости в электронном виде, допустимо заказать оформление выписки на бумаге, если такой документ заявителю необходимо представить куда-либо.

Обратите внимание на то, чтобы получить документ выписки на бумаге, вернитесь в Росреестр лично через неделю после составления запроса и заберите выписку. При этом будьте готовы заплатить 400 рублей государственной пошлины заранее и при получении выписки предъявить квитанцию об оплате.

Если приняли решение воспользоваться электронным вариантом получения выписки, то оплатить придется 200 рублей пошлины, а посещать Росреестр не придется вообще. Документ по мере готовности поступит на электронный ящик заявителя.

В полученном по электронной почте документе изучите следующие пункты:

- Сведения о собственнике земли;
- Данные обо всех владельцах и пользователях земельного участка, которые владели правами на землю до настоящего момента;
- Стоимость земли по результатам кадастровой оценки;
- Категория земли и виды допустимого эксплуатации земельного участка;
- Общая площадь земли, которую намерен приобрести покупатель.

Учтите, что полную выписку, включая сведения о дееспособности владельца, может получить только собственник земельного участка. Гражданин, не являющийся владельцем или собственником объекта недвижимости, имеет право получить краткую выписку из реестра.

Поймите, что вся земля, расположенная в пределах границ муниципального образования, разделена на территориальные зоны. Такие зоны утверждаются при формировании плана застройки поселения. Результат распределения земли по территориальным зонам фиксируется в специальных документах и регламентах застройки земель поселения.

В пределах конкретной территориальной зоны сочетаются участки земли с уже заранее определенными видами применения земли с участками, которые планируется в будущем применять в строго запланированных целях.

В пределах одной зоны территориальной принадлежности могут располагаться следующие варианты участком земли по целевому применению:

- Земельные участки, применимые для создания жилого сектора;
- Территория для возведения зданий общественного и делового характера;
- Территория земли, отведенная для возведения объектов для торговли и предоставления различных услуг населению;

- Участки земли, которые выделяются для возведения объектов инфраструктуры и инженерных сетей;
- Территории, которые применяются исключительно для возделывания культурных растений для обеспечения продовольствием населения;
- Особые территории специального назначения;
- Участки земли, отведенные для целевого использования в качестве рекреационных ресурсов;
- Земли, выделенные под расположение режимных объектов и военных построек, коммуникаций и конструкций.

Органы местного самоуправления на свое усмотрение могут вводить дополнительные целевые территории в состав территориальной зоны в зависимости от необходимости обеспечить реализацию какого-либо вида деятельности на территории поселения. Если выделенные территориальные зоны обширные, то часто вводятся специальные составляющие зоны, которые регламентируют более детально конкретные направления целевого использования территориальной зоны. Такие подзоны регламентируются строго нормами градостроительного законодательства.

В составленном генеральном плане застройки поселения существуют отдельные зоны, составленные по функциональному критерию их применения.

Такие зоны обладают следующими отличиями друг от друга:

- Определению таких зон по функциональности;
- По конкретным вариантам объектов, которые допустимы к возведению в пределах таких зонах;
- По иным особенностям развития и расширения границ таких территорий.

Чтобы нагляднее понять ситуацию, рассмотрим пример. Небольшой поселок имеет определенную территорию, которая считается землями поселения. Для более грамотного распределения ресурсов земельного фонда в рамках деятельности жителей поселка часть

территории объявляется зоной сельхоз деятельности, часть земель выделяется для запаса сена, еще некоторая площадь земель поселения выделяется для возведения производственного объекта в виде фермы. При этом часть территории поселения будет выделена под дороги и объекты инфраструктуры, которые обеспечат функционирование каждой зоны в составе земель поселения.

Знайте, что изначально основной целью применения всех земель поселений является возведение жилья для жителей муниципального образования. При передаче прав аренды или собственности на земли поселения гражданину или организации происходит путем заключения договора с государством. В этом документе обязательно учитывается целевое назначение выделенной земли.

Чтобы приступить к реализации основной цели земель поселения после заключения договора аренды или купли-продажи, необходимо подготовить следующие документы материалы:

- Правоустанавливающие бумаги на участок земли в отношении собственника или владельца территории;
- Документ, выданный земельным кадастром о том, что земельный участок предназначен для возведения объектов индивидуального капитального строительства;
- Техническая документация на вновь строящийся объект недвижимого имущества;
- Документальное подтверждение полученного права на застройку территории, которое выдается местными органами исполнительной власти.

Существуют частные ситуации, когда требуются дополнительные документы, перечень которых предоставляет администрация поселения.

Перевод земель в земли поселений

Все земли России распределены по категориям использования в соответствии с КоАП РФ и ЗК РФ. На основании норм, указанных в

приведенных выше законах и нормативных актах, формируется порядок применения земель по целевому назначению на основании функционирования каждой категории земли.

Осуществить смену категории землепользования допустимо на основании норм ФЗ № 172, при этом инициаторами могут выступить следующие категории собственников:

- Местные органы муниципального управления через представителей;
- Граждане России;
- Организации.

Знайте, что подать заявку на смену категории земли можно при соблюдении следующих обстоятельств:

- Дееспособность инициатора смены категории земли не должна вызывать сомнения;
- Заявитель должен достигнуть возраста 18 лет;
- На участок существуют все необходимые документы для участия его в гражданском обороте.

Если собственники территории не могут самостоятельно присутствовать и подать заявку на смену категории землепользования, то такими правами наделяются представители, пределы полномочий которых прописаны в доверенности, закрепленной подписью нотариуса.

Имейте в виду, что подавать заявление на смену категории земли необходимо в органы местной администрации поселения или главе администрации муниципального образования, если не существуют отдельных землеустроительных комитетов или иных уполномоченных органов.

В заявлении указываются намерения инициатора смены категории землепользования, описывается участок земли, включая все характеристики от адреса расположения объекта до кадастровой стоимости участка. Далее, указывается просьба осуществить смену категории землепользования в отношении участка с

детальным описанием причин такого намерения.

Совместно с заявлением подаются в качестве приложения следующие документы:

- Копия паспорта гражданина России с поставленной нотариусом заверительной подписью;
- Документ, подтверждающий право собственности заявителя на участок;
- Кадастровая документация в отношении земельного участка;
- Справка из профильных структур об отсутствии любого обременения в отношении участка;
- Справка из БТИ о том, что на территории участка не зарегистрировано никаких капитальных конструкций и незавершенных строительных объектов.

Далее обратите внимание на то, что при наличии объектов строительства обратитесь в БТИ за получением справки со всеми необходимыми сведениями в отношении объекта недвижимости. К таким данным относятся технические подробности конструкций и их стоимость.

Если собственник дачного участка планирует оформить землю в качестве территории под ИЖС, то подготовьте документы, свидетельствующие о прохождении проверки на пригодность к постоянному проживанию жилого объекта на территории дачного участка.

Чтобы такой акт был подписан сотрудниками БТИ, необходимо наличие следующих факторов:

- Капитальное жилое строение должно быть запитано к электрическим сетям;
- Обеспечение проживающих граждан водой и теплом должно соответствовать установленным в регионе нормам;
- Экологические условия пребывания в помещении должны соответствовать нормам.

Для того чтобы увеличить шанс на перевод земли в категорию для

ИЖС необходимо представить больше заключений экспертов, подтверждающих необходимости перевода земли в категорию ИЖС. Чаще всего применяются сведения о многодетности семьи в качестве весомых аргументов для получения разрешения на смену категории земли под ИЖС. Некоторые граждане инициируют смену категории землепользования с помощью родственников, являющихся инвалидами, чтобы претендовать на льготное получение права сменить категорию земли.

Для подтверждения льгот и права на получение разрешения на смену категории земли предоставьте следующие данные и справки:

- Свидетельства о рождении детей младше 14 лет в многодетных семьях;
- Копии паспорта матери и отца, паспорта таких несовершеннолетних детей, которые уже достигли 14 лет;
- Документы, подтверждающие инвалидность гражданина;
- Справки из ФНС о доходах каждого члена семьи.

При подаче заявления и документов при поддержке посредника, необходимо оформить доверенность, завизированную нотариусом. Уполномоченный орган или чиновник рассматривает заявку по существу и принимает решение выставить заявку к общественным слушаниям и дать заявке ход, или отказать в рассмотрении заявки с указанием причин.

Слушания проводятся в формате диалога, где каждый заинтересованный может высказать свое мнение по поводу смены категории землепользования в отношении конкретного участка земли. Учитывается мнение эксперта, если специалист укажет в акте проверки, что на данном участке нельзя возводить сооружения, в предоставлении права сменить категории земли заявителю будет отказано.

После принятия решения в течение недели формируется письменный ответ заявителю. Если отказано в смене категории земли, то в письме приведены причины отказа с указанием нормативных актов, на основании которых такое решение принято

Если принято решение в пользу заявителя, то необходимо зарегистрировать внесенные изменения в категории земельного участка в Росреестре.

Далее, вносятся изменения в генеральный план застройки территории, утверждается план возведения конструкция капитального строительства на территории участка. Такие мероприятия готовятся заранее, чтобы проект представить на общественных слушаниях в качестве материального аргумента.

Сам проект составляется в отделении архитектуры и градостроительства местной администрации. Если проект разработан с учетом норм и регламентов, одобренных в данном регионе и муниципальном образовании, то проект утверждают на уровне главы администрации поселения. На документе ставится надпись «Одобрено», прилагается копия протокола слушания.

Все эти документы необходимо представить в Росреестр, чтобы сотрудники реестра внесли все корректировки в сведения о конкретном участке земли.