

Виды разрешенного использования земель поселений



Категория земель поселения предназначается для возведения объектов инфраструктуры городского или поселений сельского типа, возведения жилых высотных зданий, административные здания, иных помещений, необходимых для поддержания и обеспечения жизни населения в муниципальных образованиях. Застраивать земли поселения допустимо только в соответствии с планом застройки. Такие планы формируют и утверждают органы местного самоуправления.

Разрешенное использование земель поселений

Главным целевым назначением земель поселения является возведение жилых строений разной этажности и всех типов учреждений, не предназначенных для постоянного проживания граждан.

В случае перевода земель сельхоз назначения в категорию земель поселения допускается возведение зданий и сооружений в их пределах. Учитывайте одобренный план застройки администрацией поселения.

Учтите следующие варианты допустимого применения земель поселения:

- Возведение строительных объектов для коммерческого использования;
- Использование в сельскохозяйственных целях;
- Выделение земель под деятельность фермеров и крестьян

- внутри границ земель поселения;
- Территории для формирования личных хозяйств для ведения подсобной деятельности;
 - Участки земли для выработки продукции сельхоз назначения;
 - Осуществление строительства жилых помещений для индивидуального проживания;
 - Территории для создания дачных объединений;
 - Осуществление дачного строительства в пределах товариществ и садоводческих объединений.

Все перечисленные варианты целевого использования сложно применить в отношении всех участков земель поселения. Вся территория поселения подвергается процедуре зонирования, в соответствии с полеченными зонами земельные участки относятся к определенным видам разрешенного использования земли.

Иногда возникают сложности с определением принадлежности участка земли к определенной зоне по причине наложения границ территорий различного назначения друг на друга. В таких случаях в качестве основного вида разрешенного использования земли назначается самый востребованный вариант.

Если вопрос решить сложно на уровне пользователей земли, необходимо получить государственное решение данного вопроса.

Например, существуют поселения, расположенные в пределах лесного фонда. Возникают вопросы по расширению территории земель поселения за счет лесных угодий. Такие вопросы могут быть решены только на уровне государственного решения и принятия нормативного акта, регулирующего данный вопрос.

Знайте, что при продаже или передаче участка в собственность или временное владение организации или частному лицу всегда уточняются варианты допустимого применения земельного надела. Имейте в виду, что для использования участка земли, состоящего в пределах земель поселения, необходимо запрашивать в органах местного самоуправления разрешение на конкретный допустимый

вид деятельности в пределах участка.

Использование земли в частной собственности, но расположенной в пределах земель поселения, без согласования с органами исполнительной власти на местах недопустимо.

Требуется использовать землю в соответствии с землеустроительными и градостроительными планами, одобренными на уровне администрации поселения.

Все решения в отношении земель поселения и их применения принимаются на основании пунктов, изложенных в ЗК РФ и ГК РФ. Знайте, что земли поселения представляют собой уникальную категорию земель, границы которой могут быть точно определены и зафиксированы.

Знайте, что существует определенная граница земель поселения, которая закреплена законодательно, разграничивающая все типы земель от земель поселений. Граница определяется в соответствии с нормами, зафиксированными в особых документах землеустройства и градостроения в соответствующем поселении.

Чтобы максимально эффективно применять территорию поселения, осуществляется зонирование всей территории поселения. Каждая территориальная зона земель поселения используется с определенной целью в зависимости от градостроительного плана развития поселения.

Чтобы точно знать границы зон в пределах территории поселения, изучите данные о них в правилах и документах по застройке и градостроительству. Найдите их в приложениях к градостроительным документам.

К таким правилам относятся нормативно-правовые акты, принятые местной администрацией поселения в отношении земель поселения и их целевого использования. Вся градостроительная деятельность в пределах земель поселения основывается на этих нормативных актах.

Чтобы не происходило путаницы в предназначении каждой выделенной зоны внутри границ поселения, принимается специальный градостроительный регламент для каждой зоны в отдельности.

Чтобы использовать земли определенной территориальной зоны, изучите особенности рельефа местности, расположение участка относительно инфраструктуры города или поселения, учтите удаленность участка от дорог и источников электроэнергии.

Для некоторых участков земель поселения допускается применять землю с несколькими вариантами целевого землепользования. Знайте, что порядок применения земель такого типа регулируется и формируется только на основании генерального городского плана застройки территории поселения.

Генеральный план застройки территории и распределения на уникальные зоны является базовым документом для следующих видов деятельности:

- Формирование зон в пределах территории поселения;
- Возведение объектов инфраструктуры поселения;
- Обеспечение условий для сохранения и защиты культурных объектов на территории поселения;
- Осуществление мероприятий по улучшению экологического состояния окружающей среды.

Приоритетное назначение использования земле в границах территории поселения заключается в предоставлении права на жилищное строительство объектов разной этажности.

При получении права собственности на участок обратите внимание на то, чтобы в документе было прописано целевое назначение участка земли для возведения объектов жилья.

Но прежде чем начнете строить жилые объекты на выделенной земле, уточните, все ли из перечисленных ниже бумаг в наличии:

- Правоустанавливающий документ в отношении владельца и

участка земли;

- Кадастровые документы о землепользовании участка земли с целью возведения объектов ИЖС;
- Технический паспорт и инженерные документы в отношении объекта предполагаемого строительства на участке земли под ИЖС;
- Разрешение на ведение строительных работ на участке, которое получите в администрации поселения.

Если земельный надел, расположенный в пределах земель поселения, имеет особенности и специальные характеристики, то могут потребоваться дополнительные документы.

В отношении каждой категории земли предусмотрены определенные правила применения наделов земли в соответствии с разрешенными видами землепользования. На законодательном уровне допускается осуществить перевод земельного участка из одной категории землепользования в другую.

Такой процесс регулируется нормами ФЗ № 172.

Инициировать процедуру смены категории землепользования могут следующие лица:

- Физические лица;
- Юридические лица;
- Муниципалитет.

Для подачи документа заявления на смену вида разрешенной деятельности в отношении участка земли, располагающегося в пределах земель поселения, необходимо:

- Совершеннолетие лица, составляющего заявление;
- Дееспособность заявителя;
- В отношении земельного надела собраны все документы, которые могут потребоваться при смене вида разрешенного землепользования.

Если в качестве заявителя выступают посредники, то для каждого такого лица необходимо составить и предъявить заверенную

нотариально доверенность с указанными полномочиями представителей.

Знайте, что заявку на смену категории землепользования в отношении участка подаете в органы исполнительной власти, которые занимаются вопросами землеустройства. Допускается подавать заявление главе администрации, если нет специализированных государственных органов для решения вопросов в отношении земельных участков.

подавая заявление главе администрации или в уполномоченный орган государственной власти, имейте в виду, что нужно в тексте заявления указать причины для смены категории землепользования, указать кадастровые данные в отношении участка и его технические характеристики.

Сразу к заявлению приложите пакет подготовленных документов, предварительно составив список, в который включаются:

- Удостоверение личности и копия с нотариальной подписью этого документа;
- Документы о праве собственности на участок земли;
- Кадастровый паспорт;
- Выписка из уполномоченных органов о наличии обременения или долгов в отношении участка земли;
- Справка о наличии капитальных сооружений или иных построек на участке земли.

В случае наличия построек на территории необходимо предоставить выписку БТИ об оценочной стоимости участка земли и о технических характеристиках. Чтобы получить прописку в возведенном жилом помещении, необходимо собственнику составить акт изучения условий проживания, которые должны соответствовать допустимым нормам.

Знайте, что в жилом помещении необходимо обеспечить следующие моменты:

- Обеспечение помещения электричеством на постоянной

основе;

- Подведенный водопровод должен быть возведен в соответствии с нормами;
- Обеспечение помещения подачей тепла;
- Обеспечение условий для постоянного проживания в построенном помещении.

Нужно привлекать специалистов, которые могут составить документ, в тексте которого будут внесены разрешения на смену категории землепользования в отношении земельного участка.

Для достоверности соберите все документы и бумаги, которые могут подтвердить необходимость осуществления перехода из одной категории земли в другую.

Существуют обстоятельства, которые являются убедительными причинами для осуществления смены категории землепользования:

- Семья нуждается в постоянном жилище;
- В семье 3 или более ребенка, а семья имеет статус многодетной;
- Семьи с инвалидами.

Для подтверждения статуса семьи, оформляющей земельный участок для возведения объекта постоянного проживания, необходимо подготовить следующие бумаги:

- Свидетельства о рождении в отношении каждого ребенка в семье, которые не достигли возраста 14 лет;
- Паспорт на каждого члена семьи, которые достигли 18-летнего возраста;
- При наличии детей-инвалидов необходимо представить документы о постановке на учет инвалида;
- Выписку из ФНС об общем доходе семьи в месяц.

После предоставления бумаг уполномоченному органу рассчитывайте, что необходимо проводить проверку документов. После проверки документов заявление принимается в рассмотрение или заявитель получает отказ.

Чтобы процедура перевода категории земли в другой вид землепользования считалась законной, необходимо провести общественные слушания.

Если появляются лица, которые имеют основания оспорить желание заявителя сменить категорию земли, то проводятся общественные споры и рассуждения. Итогом этих мероприятий становится окончательное решение о реализации смены вида землепользования или об отказе заявителю в этом.

В течение недели готовится документ, в котором письменно отражается решение администрации. Если принято решение отказать заявителю, то в выписке будут указаны основания для этого. Если решение положительное, то заявитель имеет право на основании заключения и решения администрации произвести смену целевого назначения использования участка земельного массива.

Знайте, что после положительного решения данные об участке вносятся в проект застройки территории поселения. Далее, формируется проект работ, который необходимо одобрить в уполномоченных органах после проведения слушаний о целесообразности проекта и его соответствию архитектуре местности.

Знайте, что проектные работы ведутся сотрудниками архитектурных отделов департамента землеустройства и градостроительства.

Делая вывод, обратите внимание на то, что при соответствии проекта нормам закона вверху титульного листа ставится отметка об этом факте. После сбора всех документов земля переходит из одной категории в другую. Факт перехода необходимо зарегистрировать в Росреестре.

Только после фиксирования нового статуса земли допускается начало строительных работ на участке. При этом в Росреестре проводится замена записей в отношении участка земли, чтобы оформить земли сельхозназначения в земли поселения.