

Виды разрешенного использования земель сельхозназначения 2018

[Главная](#) » [Земля](#) » Виды разрешенного использования земель сельскохозяйственного назначения 2018



Все земельные ресурсы нашей страны представляют собой совокупность отдельных земельных объектов, различающихся в зависимости от своего назначения. Предназначение отдельного земельного участка определяется категорией земель, к которой он отнесен.

К категории земель сельскохозяйственного назначения отнесены все земельные объекты, расположенные за пределами городских поселений и используемые для нужд сельского хозяйства.

Их использование отдельными гражданами и хозяйствующими субъектами ограничено законодательно установленными нормами и правилами.

Виды разрешенного использования земель сельхозназначения в 2018 году

Согласно п. 1 ст. 78 Земельного кодекса Российской Федерации земельные объекты сельхозназначения могут использоваться строго в соответствии со следующими видами деятельности:

- Осуществление деятельности крестьянскими фермерскими хозяйствами (КФХ);
- Организация деятельности личных подсобных хозяйств (ЛПХ);

- Садоводческая и огородническая деятельность;
- Животноводство и рыболовство;
- Использование земель под выпас скота и заготовку сена;
- Организация охотничьего хозяйства;
- Использование земель под дачное строительство.

Целью создания крестьянских фермерских хозяйств является производство и последующая реализация продуктов сельского хозяйства. Организационно-правовая форма КФХ может представлять из себя объединение нескольких граждан по принципу долевого участия, связанных между собой родственными отношениями, либо хозяйство, находящееся в личном индивидуальном владении и распоряжении одного лица, имеющего в подчинении наемных работников.

В соответствии со ст. 19 Федерального закона «О Крестьянском (фермерском) хозяйстве» участники такого объединения вправе осуществлять деятельность по производству продуктов сельского хозяйства, их транспортировке, хранению и реализации.

Под ведение фермерского хозяйства могут использоваться сельскохозяйственные земли полевого типа, приносящие урожай или предназначенные для выпаса скота и заготовки кормов. При этом возведение построек капитального типа любого назначения на выделенных под сельскохозяйственную деятельность землях строго запрещается. Исключение составляет возведение временок и бытовок.

Под организацию садоводческих и огороднических объединений обычно выделяется отдельный участок с общими границами, в пределах которого участники общества осуществляют индивидуальную деятельность в соответствии с назначением выделенных земель.

Подобные объединения создаются в следующих формах:

- Потребительские кооперативы;
- Товарищества;
- Некоммерческие партнерские объединения.

Использование земельных угодий не по назначению (в разрез с видом разрешенного использования) ведет к суровому наказанию владельца такого земельного объекта вплоть до отобрания участка.

Все сведения, касающиеся вида разрешенного использования каждого отдельного земельного участка, собраны в публичных кадастровых картах и органах Росреестра.

В соответствии с п. 1 ст. 78 Земельного кодекса Российской Федерации к осуществлению деятельности на земельных объектах сельхозназначения допускаются следующие категории граждан:

- Владельцы и участники ЛПХ И КФХ;
- Лица, занимающиеся садоводством и огородничеством;
- Казачьи общества;
- Отдельные структурные подразделения научно-исследовательских и образовательных учреждений, имеющие непосредственное отношение к сельскому хозяйству;
- Общины коренных немногочисленных народностей (например, этнические группы Крайнего Севера, Сибири или Дальнего Востока).

Лицам последней группы земельные угодья предоставляются с целью сохранения традиционного уклада общины и используются для хозяйственных нужд данного сообщества.

Применение земель сельхозназначения зачастую связано с программами развития сельской местности в отдельных регионах страны. В подобных случаях распределение и использования земельных объектов регламентируется градостроительным законодательством.

Нормы градостроения, применяемые для сельских территорий, разрабатываются на уровне муниципалитетов. В основе таких регламентов лежат нормы и положения федерального и регионального законодательства.

Разработанные правила должны включать в себя:

- Карту распределения зон земельных угодий, выделенных под нужды градостроения;
- Четкий регламент;
- Порядок, в соответствии с которым применяются установленные правила.

Суть разрабатываемых местной администрацией правил состоит в переводе категории земель сельскохозяйственного назначения под использование в иных целях, благодаря чему осуществляется расширение территорий под застройку. Таким образом увеличиваются границы отдельно взятого поселения.

Следовательно, возможность возведения на земельных объектах, относящихся к категории сельскохозяйственных угодий, капитальных строений напрямую зависит от вида разрешенного использования таких земель.

Из вышеописанных норм следует, что законом допускается возведение капитальных объектов строительства на землях сельскохозяйственного назначения при условии соблюдения норм градостроительного законодательства.

Все виды строительства, осуществляемые на землях сельскохозяйственного назначения должны производиться строго в соответствии с видом разрешенного использования конкретного земельного объекта.

Сельскохозяйственные угодья располагаются за границами населенных пунктов, следовательно, к данным объектам не применяются нормы градостроительного регламента в соответствии с п. 6 ст. 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Строительство домов, предназначенных для проживания, разрешается на следующих категориях земель:

- Земли крестьянских (фермерских) хозяйств;
- Земли садоводческих объединений;
- Земельные угодья дачных поселков;
- Земельные объекты, занятые охотничьими хозяйствами.

Таким образом в пределах границ фермерского хозяйства вполне реально возвести постройку, которая будет использоваться в качестве жилья на постоянной основе. При этом сам глава хозяйства и его семья смогут оформить постоянную прописку по месту проживания.

Кроме капитального дома допустимо возведение пристроек для временного проживания наемных работников хозяйства, сооружений, предназначенных для хранения и переработки продуктов деятельности, а также обслуживания сельхозтехники.

В границах объединений садоводов допускается возведение построек для временного (сезонного) использования, однако прописаться в таком доме будет проблематично. Для этого потребуются доказательства того, что ваш домик соответствует всем нормам и стандартам, предъявляемым к категории жилья, предназначенного для проживания.

Земли, предназначенные под осуществление огороднической деятельности, вообще не могут быть использованы под какой-либо вид строительства (например, арендованные угодья под посадку сельскохозяйственных культур).

Возведение построек на территории сельскохозяйственных угодий, выделенных для ведения личного полевого подсобного хозяйства запрещено, кроме земель личных подсобных хозяйств, относящихся к территории населенных пунктов.

Существуют определенные категории сельскохозяйственных земель, на площадях которых строительство запрещено в любом виде. К таким земельным объектам относятся особенно ценные земельные ресурсы с высокими показателями плодородия почвы (например, чернозем), а также земли, расположенные в экологически чистых районах.

Ответственность за нецелевое

ИСПОЛЬЗОВАНИЕ сельхозназначения

земель

Ответственность за использование сельскохозяйственных объектов земли с нарушением вида разрешенного использования либо не в соответствии с их прямым назначением, предусмотрена ст. 8.8 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях. Размер штрафной санкции зависит от правового статуса лица, привлеченного к ответственности.

Кроме того, в зависимости от кадастровой стоимости земельного объекта величина штрафа будет составлять:

- От 0,5 до 1%, но не менее 10000 рублей с физического лица;
- От 1 до 1,5%, но не менее 20000 рублей с должностного лица;
- От 1,5 до 2%, но не менее 100000 рублей в отношении юридических лиц.

При рассмотрении административных дел, связанных с нарушениями в сфере использования сельскохозяйственных угодий, суд исходит из масштабов причиненного ущерба, а также из фактически нанесенного земельным ресурсам урона. Особо пристальное внимание в подобных делах уделяется правонарушителям, в чьем владении находились земли, отнесенные к особо ценным земельным ресурсам страны.

При отсутствии сведений о кадастровой стоимости земельного объекта судом назначается штраф в размере от 10000 до 200000 рублей, в зависимости от правового статуса нарушителя и тяжести, совершенного им правонарушения.

В отношении нарушителей закона, получивших земельный объект на льготных основаниях, могут быть применены меры ответственности, включающие прекращение арендных отношений и лишение права последующей приватизации земельного объекта.

Изменение вида разрешенного использования земель сельхозназначения

Изменение вида разрешенного использования земельного объекта требует тщательной подготовки документации. Перед подачей документов обратитесь в органы местного самоуправления (местную администрацию) и уточните факт наличия соответствующего постановления (разрешающего производить подобные изменения).

Правом обращения с заявлением об изменении вида разрешенного использования земельного участка наделен его владелец (либо его доверенное лицо), а также арендатор земли.

Допускается направление пакета документов через отделение почтовой связи (Почту России).

Окончательное решение о разрешении либо отказе в изменении вида разрешенного использования земельного участка принимается главой местной администрации, о чем заявителю (его доверенному лицу) выдается соответствующий документ. Получить его можно на руки при предъявлении паспорта или доверенности либо почтой.

Отказ в разрешении должен быть обоснованным. В случае несогласия с решением администрации вы имеете право обратиться в судебную инстанцию с жалобой на полученное решение либо направить жалобу в порядке подчиненности в вышестоящий орган.

На основании положительного решения по инициативе администрации органами Единого государственного реестра вносятся изменения в отношении земельного объекта. Срок для внесения таких изменений в базу данных Росреестра составляет не более пятнадцати дней.

С момента изменений государственному регистратору отводится пять дней на уведомление об этом владельца земельного участка

(заявителя).

Если по истечении указанных сроков владелец участка так и не получил соответствующего уведомления, он вправе самостоятельно обратиться в регистрационный орган с заявлением о внесении таких изменений. В ответ на поступившее от правообладателя заявление государственный регистратор в течение трех дней направляет в администрацию соответствующий запрос. На основании полученного ответа специалист вносит изменение и в течение пяти дней направляет заявителю уведомление о произведенном действии.

Для регистрации изменения вида разрешенного использования земельного участка вам понадобятся следующие документы:

- Паспорт заявителя и копии его страниц;
- Заявление;
- Декларация;
- Правоустанавливающие документы (и их копии) на земельный участок и расположенные на его территории объекты;
- Кадастровый паспорт земельного объекта и межевой план;
- Выписка из Единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей (для владельцев земли, являющихся индивидуальными предпринимателями);
- Выписка из Единого государственного реестра юридических лиц (если владелец – юридическое лицо);
- Заверенная нотариусом доверенность (для представителя владельца земельного объекта);
- Копии документов на здания и сооружения.

Все перечисленные документы являются обязательным приложением к заявлению.