



ФОРУМ
ЦЕНТР НЕДВИЖИМОСТИ

ЗЕМЛИ И ИХ НАЗНАЧЕНИЕ



*

Общие сведения

Земельные участки образуются при *разделе, объединении, перераспределении* земельных участков или *выделе* из земельных участков, а также из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Особенности правового положения земельного участка

1. Вид собственности

Частная

Государственная

Муниципальная

Граждане и юридические лица имеют право на равный доступ к приобретению земельных участков в собственность.

Иностранные граждане, лица без гражданства и иностранные юридические лица не могут обладать на праве собственности земельными участками, находящимися на приграничных территориях, перечень которых устанавливается Президентом Российской Федерации в соответствии с федеральным законодательством о Государственной границе РФ, и на иных установленных особо территориях РФ в соответствии с федеральными законами, а также землями с/х назначения

2. Право пользования

на праве постоянного (бессрочного) пользования, на праве пожизненного наследуемого владения

на праве ограниченного пользования чужим участком (сервитут)

на праве аренды

на праве безвозмездного срочного пользования

Гражданам земельные участки в постоянное (бессрочное) пользование не предоставляются, распоряжаться такими участками они также не могут. В постоянное (бессрочное) пользование земельные участки предоставляются только государственным и муниципальным учреждениям, казённым предприятиям, центрам исторического наследия президентов Российской Федерации, прекративших исполнение своих полномочий, а также органам государственной власти и органам местного самоуправления.

3. Размерность

делимый

Не делимый

Делимым признается участок, который может быть разделён на части, каждая из которых после раздела образует самостоятельный участок, разрешённое использование которого может осуществляться без перевода его в состав земель иной категории, за исключением случаев, установленных федеральными законами.

Вновь образованные части земельного участка должны соответствовать установленным предельным минимальным и максимальным размерам земельных участков, определёнными градостроительным регламентом на соответствующую территориальную зону.

Помимо предельных размеров земельных участков, в градостроительном регламенте устанавливаются

- виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства;
- ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством РФ.

Категория земель

Категория земель в РФ — это часть единого государственного земельного фонда, выделяемая по основному целевому назначению и имеющая определённый правовой режим.

Все земли в зависимости от целевого назначения подразделяют на семь категорий

(Земельный кодекс РФ, ст. 7):

Категории земель

земли сельскохозяйственного назначения

земли населённых пунктов

земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения

земли особо охраняемых территорий и объектов;

земли лесного фонда

земли водного фонда

земли запаса

Кроме понятия «категория» существует еще понятие «разрешённый вид использования» земли

Разрешённое использование земельных участков и объектов капитального строительства

ОСНОВНЫЕ ВИДЫ

**УСЛОВНО
РАЗРЕШЁННЫЕ
ВИДЫ**

**ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ
ВИДЫ**

ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

- для индивидуального жилищного строительства (для ИЖС)
- для ведения личного подсобного хозяйства (для ЛПХ)
- для дачного строительства
- для ведения дачного хозяйства
- для сельскохозяйственного производства
- для организации фермерского хозяйства
- для организации крестьянско-фермерского хозяйства
- для ведения сельского хозяйства
- под малоэтажное жилищное строительство
- для сельскохозяйственного использования
- для жилищного строительства
- жилая, коммерческая застройка
- иное разрешённое использование

использования территории

- Многоквартирные жилые дома в 4-5 этажей,
- детские сады, школы,
- клубные помещения,
- библиотеки,
- аптеки,
- выставочные залы,
- почта, телефон, телеграф,
- магазины торговой площадью до 100м²,
- предприятия общественного питания,
- парикмахерские,
- отделения банков,
- общежития и т.д

функционального использования территории

- разрешённые жилые дома, но превышающие параметры требований к застройке земельных участков,
- спортзалы, бассейны,
- станции «Скорой помощи», больницы,
- административные предприятия,
- офисы, конторы,
- сооружения для постоянного и временного хранения транспортных средств,
- временные сооружения мелкорозничной торговли

Вспомогательные виды разрешённого использования, допустимые только как дополнительные к *основным* и *условно разрешённым* видам использования и осуществляемые совместно с ними

- встроенные, подземные или полузаглубленные гаражи или открытые стоянки для временного хранения автотранспорта

Земли, подходящие для строительства

- Основные варианты, подходящие для возведения индивидуального жилья
1. Земли поселений, то есть земли, используемые и предназначенные для застройки и развития городских и сельских поселений и отделённые чертой этих поселений от земель других категорий.
Они обычно представлены двумя разрешёнными видами использования: для **ИЖС** и **ЛПХ**.
Строительство дома, а также прописка в нём возможны и в том и в другом случае.
 2. *Земли сельскохозяйственного назначения — за чертой поселений* (надо знать разрешённый вид использования земли)
 - *во-первых, сельскохозяйственные угодья, которые подразделяются на пашни, многолетние насаждения, сенокосы и пастбища.*
Сельскохозяйственные угодья имеют приоритет в использовании и подлежат особой охране, поэтому частная застройка на них запрещена. В случае, когда необходима площадь для строительства, предоставляют угодья, непригодные для сельскохозяйственного производства, или земли худшего качества по кадастровой стоимости.
 - *Во-вторых, территории, занятые внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, древесно-кустарниковой растительностью, предназначенной для обеспечения защиты земель от воздействия негативных природных, антропогенных и техногенных явлений; замкнутыми водоёмами, а также зданиями, строениями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции.*

Возведение индивидуального жилья на землях сельхозназначения второго типа

- Разрешённый вид использования **«дачное строительство» (ДС)** практически никаких отличий от **ИЖС** на землях поселений не существует. В этом случае также можно строить дом и прописаться в нём.
- Разрешённый вид использования **«садоводство»** имеет некоторые минусы.
 - практически невозможно прописаться,
 - строительство там регламентировано «Законом о садоводческих объединениях граждан». В частности, возведение строений осуществляется в соответствии с проектом организации и застройки его территории.
- Вид использования **«личное подсобное хозяйство»** идентичен **садоводству**, но не во всех районах разрешено строительство на таких участках (сведения об этом можно получить в местных органах власти).
- Интерес для частных застройщиков, представляют сельскохозяйственные земли с видом использования **«под ведение крестьянско-фермерского хозяйства» (КФХ)**, то есть для хозяйственной деятельности, направленной на производство, переработку, хранение, транспортировку и реализацию сельскохозяйственной продукции. Это участки площадью от одного гектара и выше. Единственный недостаток в данном случае — необходимость «фермера» вести сельскохозяйственную деятельность и сдавать отчёты в налоговую инспекцию в качестве индивидуального. Выход - наличие сада уже можно считать результатом ведения фермерской деятельности.
- Разрешённый вид использования **«огородничество»** - на нём вообще нельзя ничего построить, поскольку такая земля предназначена только для выращивания ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля.

Исходя из вышеизложенного вполне понятно, почему участки категории «земли поселений» стоят гораздо дороже, чем земли сельскохозяйственного назначения

Земли различных категорий могут иметь один и тот же разрешённый вид использования.

Скажем, как земли поселений, так и земли сельскохозяйственного назначения могут быть использованы для ведения личного подсобного хозяйства (ЛПХ).

Изменение вида разрешённого использования проводится в соответствии с градостроительным регламентом для данной территориальной зоны при соблюдении требований технических регламентов

Перевод земли из одной категории в другую, изменение разрешённого вида использования

Изменить разрешённый вид использования земли гораздо проще, чем категорию.

Главное различие - изменение разрешённого вида использования проходит на более низком административном уровне, чем изменение категории.

К примеру, «неудобоваримое» для строительных целей «огородничество» можно поменять в рамках категории «земли сельхозназначения» на «дачное строительство».

А вот изменить эту категорию на «земли поселений» с разрешённым видом использования ИЖС будет намного сложнее

Семь причин, по которым можно изменить категорию земель сельхозугодий

В большинстве своём собственники участков изменяют категорию «земли сельхозназначения», поэтому остановимся на особенностях изменения только этой категории.

- Первая** — консервация земель, то есть временное исключение из хозяйственного оборота, осуществляемое для предотвращения развития и устранения процессов деградации почв, восстановления их плодородия и реабилитации территорий, подвергшихся загрязнению.
- Вторая** — создание особо охраняемых природных территорий.
- Третья** — установление или изменение черт поселений, например расширение муниципального образования (города, посёлка).
- Четвёртая** — строительство промышленных объектов (только в том случае, если выбранный участок непригоден для осуществления сельскохозяйственного производства).
- Пятая** — включение непригодных для сельскохозяйственных работ земель в состав земель лесного или водного фонда либо земель запаса.
- Шестая** — сооружение на этих землях дорог, линий электропередачи или связи, нефте- и газопроводов, железнодорожных линий и т. д.
- Седьмая** - связана с выполнением РФ международных обязательств. Например, земли сельхозугодий могут поменять категорию, если это нужно для безопасности государства.
- Исключение** составляют лишь участки, кадастровая стоимость которых более чем на 30% превышает средний по району уровень, и особо ценные продуктивные сельскохозяйственные угодья. Согласно п. 2 ст. 7 Закона № 172-ФЗ их перевод в другую категорию не допускается

Перевод в другую категорию

Процедура перевода земли из категории сельхозназначения в категорию «земли поселений» будет проходить в два этапа:

1. на уровне органов местного самоуправления
2. на уровне субъекта РФ

Причины отказа

- На уровне ходатайства
 - если с ходатайством обратилось ненадлежащее лицо (например, не собственник участка)
 - к ходатайству приложены документы, состав, форма или содержание которых не соответствуют установленным требованиям. Уполномоченный орган, указав причины отказа, возвращает заявителю ходатайство в течение 30 дней.
- На уровне принятия решения
 - изменение категории земельного участка ограничено или запрещено на федеральном уровне (Например, земли лесного фонда делятся на лесничества и лесопарки. Согласно ст. 186 Земельного кодекса РФ запрещён перевод лесопарков в земли иных категорий.);
 - государственная экологическая экспертиза выдала отрицательное заключение;
 - установлено несоответствие испрашиваемой категории утверждённым документам территориального планирования и документации по планировке территории, землеустроительной либо лесоустроительной документации

Акт об отказе в переводе земли в другую категорию можно обжаловать в судебном порядке

Изменение разрешённого вида использования земли

Решается, как правило, на уровне органов местного самоуправления. Заинтересованное лицо (заявитель) обращается с соответствующим ходатайством в уполномоченные исполнительные органы, в чьём ведении находится земельный участок

В ходатайстве необходимо указать:

- - кадастровый номер участка;
- - категорию земель, в состав которой он входит, и категорию, перевод в состав которой предполагается осуществить;
- - обоснование перевода участка из одной категории в другую (например, для жилищного строительства);
- - подтверждение прав на земельный участок.

Помимо ходатайства в уполномоченный орган нужно также представить следующие документы:

- — выписку из государственного земельного кадастра, содержащую сведения о переводимом земельном участке;
- — копии документов, удостоверяющих личность (для физических лиц);
- — копию выписки из Единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей или из Единого государственного реестра юридических лиц;
- — выписку из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним о правах на переводимый земельный участок.

- В течение полутора-двух месяцев с момента получения ходатайства и приложенных к нему документов уполномоченный орган назначает публичные слушания по данному вопросу.
- Они организуются и проводятся в порядке, определённом уставом муниципального образования и (или) нормативными правовыми актами представительного органа муниципального образования.
- Извещение о проведении слушаний по вопросу об изменении разрешённого вида использования земли публикуется на официальном сайте муниципального образования и в местной прессе.
- В результате слушаний принимается акт о переводе земель либо об отказе в ходатайстве. Органы местного самоуправления должны принять акт не позднее двух месяцев с момента поступления ходатайства.

Процедура изменения разрешённого вида использования земель занимает на практике от 7 месяцев до года.

На любом этапе вы можете получить грамотный, аргументированный отказ.

После положительного рассмотрения на местном уровне документы по изменению назначения (абсолютно независимо от площади участка) в обязательном порядке направляются на согласование в управление Роснедвижимости по области.

Если решение положительное, то в отдел районного управления Роснедвижимости поступает ответ за подписью руководителя управления о внесении в подраздел государственного реестра земель сведений о разрешённом виде использования земельного участка.

Проводится пересчёт кадастровой стоимости и учёт участка в кадастре с новым видом использования.

После получения выписки из государственного земельного кадастра вносятся изменения в единый государственный реестр прав.

Оформлять или нет новое свидетельство о государственной регистрации права собственности — на усмотрение владельца