

Почему на приусадебном участке нельзя построить магазин?

Автор: Administrator
03.06.2019 12:20 -

Государством для каждого земельного участка установлена цель его использования, поэтому пользоваться земельным участком необходимо только в соответствии с его назначением. Например, нельзя построить на своем приусадебном участке автомастерскую или магазин, а на землях сельскохозяйственного назначения – жилой дом. Если вдруг такое произошло, то нужно учитывать, что построенный объект недвижимости не удастся зарегистрировать в законном порядке. Также может возникнуть риск получения постановления о сносе самостроя. Сведения о виде разрешенного использования земельного участка содержатся в Едином государственном реестре недвижимости (далее - ЕГРН). В соответствии с пунктом 4 части 5 статьи 8 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» разрешенное использование относится к дополнительной характеристике земельного участка. Если внимательно изучить выписку из ЕГРН на земельный участок, то можно увидеть там категорию земли и вид разрешенного использования. Земельным кодексом Российской Федерации (далее – ЗК РФ) установлено, что земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на семь категорий: земли сельскохозяйственного назначения; земли населенных 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. В свою очередь каждая из них может делиться на виды разрешенного использования. Так, например, земли сельскохозяйственного назначения могут использоваться для фермерской деятельности, рыбководства, садоводства, развития личного хозяйства и другие, а земли населенных пунктов в свою очередь могут делиться на такие виды использования, как жилые зоны, производственные, общественно-деловые, зоны специального назначения. Жилые зоны тоже имеют свою градацию, например, в них включаются зоны застройки индивидуальными жилыми домами, жилыми многоэтажными домами и т.п. В частном обороте находятся преимущественно земли населенных пунктов и сельскохозяйственного назначения, поэтому они чаще всего и претерпевают изменения категории либо вида разрешенного использования. Виды разрешенного использования в соответствии с частью 1 статьи 37 Градостроительного кодекса Российской Федерации делятся на основные, условно разрешенные и вспомогательные. От принадлежности земельного участка к одной из указанных категорий зависит порядок изменения его вида разрешенного использования. Вид разрешенного использования земельного участка может быть изменен в соответствии с правилами землепользования и застройки конкретного муниципального образования. Изменение вида разрешенного использования может осуществляться, как с изменением категории земель, так и без такового. Все зависит от того какая категория у вашего земельного участка и может ли иметь данная категория тот вид разрешенного использования, который вы хотите применять к нему. Например, на землях сельскохозяйственного назначения не удастся построить жилой дом, так как он должен быть расположен в жилой зоне населенного пункта, поэтому, земельный участок должен принадлежать к категории земель - земли населенных пунктов. При изменении категории земли необходимо руководствоваться статьей 8 ЗК РФ и Федеральным законом от 21.12.2004 №172-ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую». Выбрать вид разрешенного использования, можно зная

Почему на приусадебном участке нельзя построить магазин?

Автор: Administrator
03.06.2019 12:20 -

территориальную зону, в которой расположен ваш земельный участок. Этот вид разрешённого использования для данной зоны должен быть основным. Если известна зона, в которой расположен участок, то вы можете обратиться с заявлением в орган местного самоуправления и получить выписку из правил землепользования и застройки в отношении своего земельного участка. Затем обратиться в Росреестр с заявлением «Об изменении вида разрешенного использования земельного участка». Если желаемый вид разрешенного использования не предусмотрен для данной зоны или является условно – разрешенным, то необходимо получить разрешение, путем обращения в орган местного самоуправления или орган исполнительной власти субъекта РФ с заявлением и необходимым пакетом документов. Данный орган проводит публичные слушания по вопросу изменения вида разрешенного использования земельного участка, учитывает мнение смежных землепользователей, после чего принимает решение о выдаче разрешения либо в его отказе. Если отсутствуют правила землепользования и застройки, изменить вид разрешенного использования, можно на основании постановления (решения) уполномоченных органов власти. Данный документ направляется принявшим его органом или заинтересованным лицом с заявлением об учете изменений в Росреестр. Нужно обязательно учитывать, что:

- с заявлением об изменении вида разрешенного использования вправе обратиться собственник земельного участка;
- если не произвести изменения разрешенного использования земельного участка, но в то же время использовать его не по целевому назначению, то в соответствии со статьей 8.8 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях, виновное лицо может быть привлечено к административной ответственности в виде наложения на него административного штрафа;
- назначение здания (сооружения), должно соответствовать виду разрешенного использования земельного участка в соответствии с правилами землепользования и застройки;
- изменение вида разрешенного использования земельного участка предоставленного вам в аренду на торгах запрещено законом.