ЗЕМЛИ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ РБ И ИХ КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА.

Определение "Земли населенных пунктов" говорит о том, что это земли, используемые и предназначенные для застройки и развития населенных пунктов.

Способов использования земель в населенных пунктах, а также участков, находящихся в сельской местности, городах и иных территориальных образованиях, немного. При необходимости перевести один вид земли в другой потребуется много усилий и времени. По этой причине лучше разобраться в предназначении приобретаемой земли населенного пункта еще до покупки.

Виды земель поселений

Назначение существует не только у участка земли, но и у объектов, которые возводятся на нем. Назначение земель можно подразделить на несколько видов:

1) ДНП или дачные некоммерческие партнерства из-за неплодородности земли населенного пункта. Располагаются такие участки, как правило, за пределами города. Собственник земель становится партнером и может принимать непосредственное участие в общих собраниях.

2)СНТ или садовые некоммерческие товарищества. Отличаются высокой стоимостью земли, так как относятся к разряду высокоплодородных земель. Также находятся вне границ города.

3)ИЖС или индивидуальная жилая застройка. Всегда находится только в зоне жилых поселений. Возведение жилых зданий на этих участках предполагает возможность регистрации и прописки. Приобретение такого участка потребует обустройства коммуникаций, включая подъездные пути.

4)ЛПХ или группа личных подсобных хозяйств. Используются исключительно для ведения полевого хозяйства. Не подходят для возведения жилых помещений.

Особенности использования земель

ЗЕМЕЛЬНЫЙ КОДЕКС ПОДРОБНО ОПИСЫВАЕТ ВСЕ НАЗНАЧЕНИЯ ЗЕМЕЛЬ ПОСЕЛЕНИЙ. В ЧАСТНОСТИ, ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЛИ В НЕКОТОРЫХ ГОРОДАХ ОПРЕДЕЛЯЕТСЯ МЕСТНЫМ САМОУПРАВЛЕНИЕМ. ПОМИМО ЭТОГО, ЕСТЬ И РЯД ДРУГИХ ОСОБЕННОСТЕЙ:

- ГОСУДАРСТВО ИМЕЕТ ПРАВО НА ВЫКУП И ИЗЪЯТИЕ ЗЕМЕЛЬ В СВОЮ ПОЛЬЗУ, ЕСЛИ ПОСЛЕДНИЕ ЯВЛЯЮТСЯ СОБСТВЕННОСТЬЮ ЧАСТНЫХ ИЛИ ЮРИДИЧЕСКИХ ЛИЦ ИЛИ НАХОДЯТСЯ В АРЕНДЕ.

- ЮРИДИЧЕСКИЕ И ЧАСТНЫЕ ЛИЦА МОГУТ ОФОРМИТЬ В СОБСТВЕННОСТЬ ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ, ПО КОТОРЫМ ПРОХОДИТ РАЗГРАНИЧЕНИЕ, И СДАВАТЬ ИХ В АРЕНДУ.

- ГРАНИЦЫ ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ И ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ЗОН МОГУТ ИЗМЕНЯТЬСЯ ТОЛЬКО НА УРОВНЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА РФ. ЕСЛИ УЧАСТОК ЗЕМЛИ БЫЛ ВКЛЮЧЕН В ОБЛАСТЬ ПОСЕЛЕНИЯ ПОСЛЕ ПРИОБРЕТЕНИЯ В СОБСТВЕННОСТЬ, ПРАВО НА НЕГО НЕ АННУЛИРУЕТСЯ.

- АРЕНДАТОРЫ И ВЛАДЕЛЬЦЫ ДОЛЖНЫ СОБЛЮДАТЬ СТРОИТЕЛЬНЫЙ РЕГЛАМЕНТ. ОСНОВНОЙ ЗАДАЧЕЙ ЯВЛЯЕТСЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЛИ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ. ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ПЕРЕЧИСЛЕНЫ В ЗЕМЕЛЬНОМ КОДЕКСЕ.

- СУБЪЕКТЫ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ИМЕЮТ ИСКЛЮЧИТЕЛЬНОЕ ПРАВО НА ИЗМЕНЕНИЕ СВОИХ РАЗМЕРОВ.

Особенности аренды и оформления в собственность.

Обязательным условием приобретения земельного участка населенного пункта является уточнение его назначения и того, какие конкретно постройки допустимо на нем возводить.
Существует также ряд особенностей, которые следует учитывать, приобретая участок земли:

- Наличие официального письменного согласия родителей или представителей в случае, если участок принадлежал несовершеннолетнему ребенку.

- Сверка параметров: габариты и описание объекта, указанные в документах на землю, должны соответствовать реальным данным.

- Нецелесообразно приобретать участок, который принадлежит государству или находится под арестом.

- Обязательно должна производиться проверка данных указанных в договоре и фактических.

Целевое назначение земель населенных пунктов (а также способы их использования) напрямую зависят от той области, в которой они находятся. Закон разделяет населенные пункты на 8 подвидов:

- Жилые.
- Рекреационные.
- Общественно-деловые.
- Сельскохозяйственные.
- Производственные.
- Военные.
- Инженерные.
- Специального назначения.

Иные способы использования земель населенных пунктов.

СОГЛАСНО ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОМУ КОДЕКСУ НАШЕЙ СТРАНЫ, ВИДЫ ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ В КАЖДОЙ ТЕРРИТОРИАЛЬНОЙ ЗОНЕ МОЖНО РАЗДЕЛИТЬ НА ТРИ ПОДКАТЕГОРИИ, А ИМЕННО:

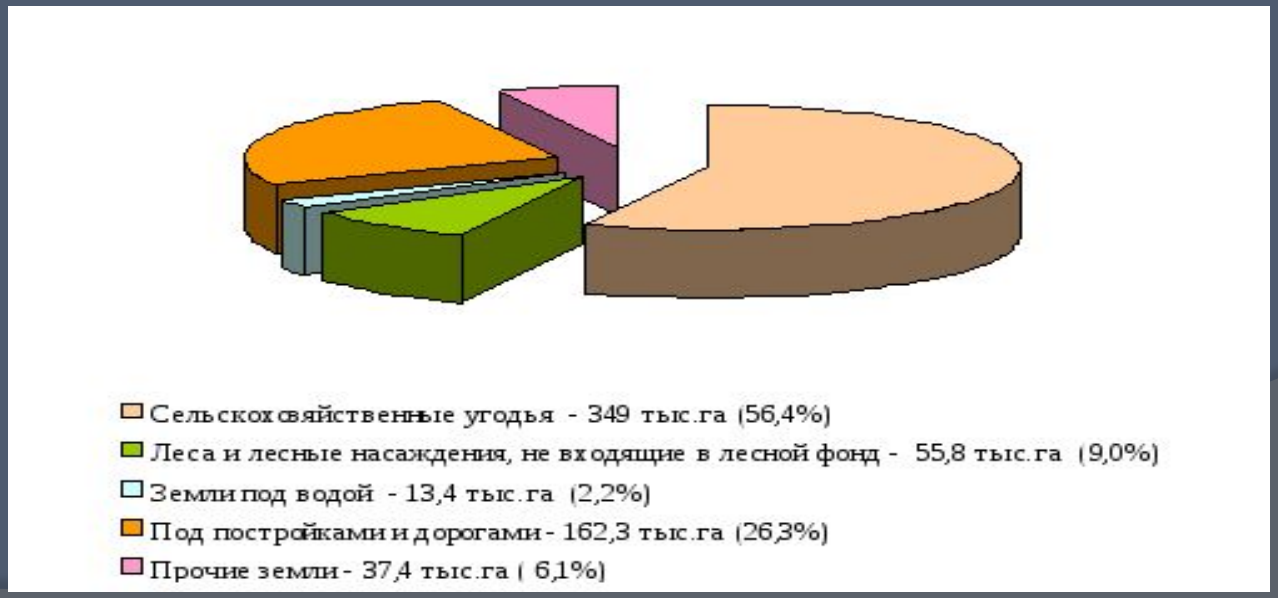
- ОСНОВНЫЕ (ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ПРЕДПОЛАГАЕТ ИЗНАЧАЛЬНОЕ ПРЕДНАЗНАЧЕНИЕ УЧАСТКА ЗЕМЛИ С УЧЕТОМ ЕГО РАСПОЛОЖЕНИЯ В ОПРЕДЕЛЕННОЙ ТЕРРИТОРИАЛЬНОЙ ЗОНЕ).

- УСЛОВНО-РАЗРЕШЕННЫЕ. (ИСПОЛЬЗОВАНИЕ УЧАСТКА ЗЕМЛИ РЕГЛАМЕНТИРУЕТСЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ КОНКРЕТНОГО РЕГИОНА. ОДНАКО ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА ВЛАДЕЛЬЦУ ПРИДЕТСЯ ОБОЙТИ НЕКОТОРЫЕ ИНСТАНЦИИ И СОГЛАСОВАТЬ СВОИ ДЕЙСТВИЯ.

- ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ.

Земли населенных пунктов РБ

Землями населенных пунктов признаются земли, используемые и предназначенные для застройки и развития городских и сельских населенных пунктов и отделенные их чертой от других категорий.
Площадь категории земель населенных пунктов составляет 617,9 тыс.га или 4,3 % земельного фонда республики.
Наибольший удельный вес в структуре земель населенных пунктов занимают сельскохозяйственные угодья – 349 тыс.га (56,4 %), земли под постройками, дорогами, улицами, площадями составляют 162,3 тыс.га (26,3 %)



Сельскохозяйственные угодья представлены, в основном, в личных подсобных хозяйствах граждан.

Площадь городов и поселков городского типа республики составляет 213,9 тыс.га. Из всех земель передано в собственность граждан 7,1 тыс.га. Это, в основном, земельные участки, предоставленные для индивидуального жилищного строительства и садоводства. В собственность юридических лиц передано 1,1 тыс.га.

Площадь сельских населенных пунктов составляет 404 тыс.га. В собственности граждан находится 52,7 тыс.га земель, предоставленных для ведения личных подсобных хозяйств и индивидуального жилищного строительства. В собственности юридических лиц – 0,4 тыс.га.

За 2016 год площадь земель населенных пунктов в целом по республике увеличилась на 3 тыс.га. Увеличение площади данной категории произошло в связи с расширением границ населенных пунктов по распоряжениям Правительства РБ 2016 года в Альшеевском, Баймакском, Белорецком, Зианчуринском, Илишевском, Ишимбайском, Караидельском, Краснокамском, Кугарчинском, Стерлитамакском, Туймазинском, Уфимском, Учалинском районах и в городе Туймазы.

Распределение земель населенных пунктов по функциональному использованию

Функциональное использование	Площадь всех н.п., тыс.га	%	Площадь городов и поселков, тыс.га	%	Площадь сельских н.п., тыс.га	%
Земли жилой застройки:	30,4	4,9	21	9,8	9,4	2,3
Многоэтажной	7,1		6,5		0,6	
Индивидуальной	23,3		14,5		8,8	
Земли общественно-деловой застройки	21,4	3,5	11,4	5,3	10	2,5
Земли промышленности	35,9	5,8	24,5	11,5	11,4	2,8
Земли общего пользования	72,8	11,8	15,8	7,4	57	14,2
Земли транспорта, связи, инженерных коммуникаций, из них:	6,8	1,1	5,9	2,8	0,9	0,2
железнодорожного транспорта	4,2		3,7		0,5	
автомобильного транспорта	1,5		1,1		0,4	
воздушного транспорта	0,8		0,8		0	
Земли сельскохозяйственного использования, из них занятые:	363,3	58,8	79,8	37,3	283,5	70,2
крестьянскими (фермерскими) хозяйствами	3,9		2,7		1,2	
организациями, занимающимися сельскохозяйственным производством	36,4		34,4		2	
садоводческими объединениями и индивидуальными садоводами	16,3		14,9		1,4	
огородническими объединениями и индивидуальными огородниками	2,2		1		1,2	

Функциональное использование	Площадь всех н.п., тыс.га	%	Площадь городов и поселков, тыс.га	%	Площадь сельских н.п., тыс.га	%
личными подсобными хозяйствами	151		0,2		150,8	
Другими землями	153,5		26,6		126,9	
Земли особо охраняемых территорий и объектов	42,8	6,9	39	18,2	3,8	0,9
Земли лесного фонда	3,8	0,6	1,4	0,7	2,4	0,6
Земли водного фонда	7,7	1,2	4,4	2	3,3	0,8
Земли под военными и иными режимными объектами	0,5	0,1	0,5	0,2		0,0
Земли под объектами специального назначения	1,8	0,3	0,2	0,1	1,6	0,4
Земли, не вовлеченные в градостроительную или иную деятельность	30,7	5,0	10	4,7	20,7	5,1
Итого земель в пределах черты населенных пунктов	617,9	100	213,9	100	404	100