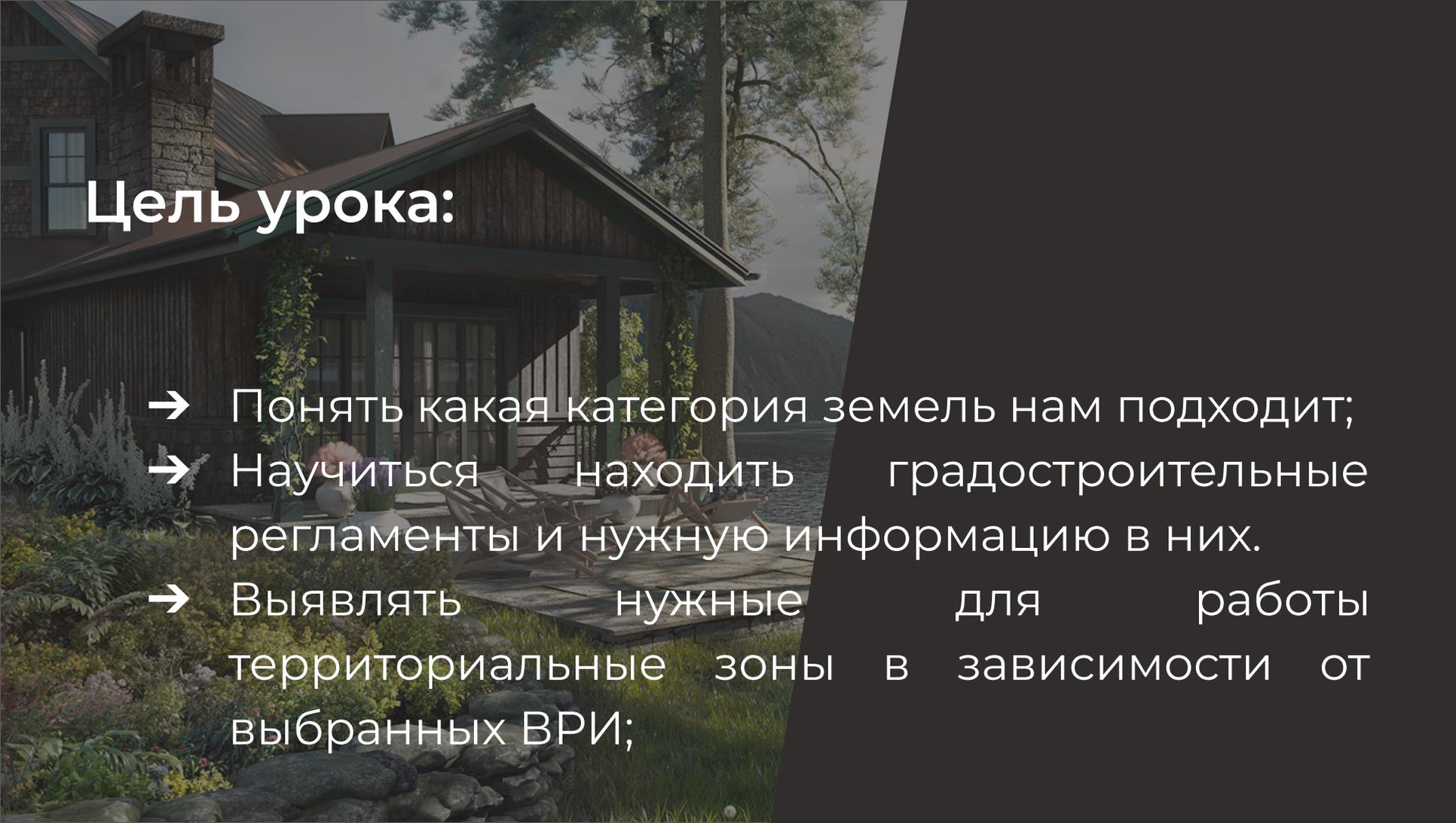


ЗЕМЕЛЬНЫЙ ВОПРОС 2.0

Конспект
Модуль

УРОК 2
Мой участок



Цель урока:

- Понять какая категория земель нам подходит;
- Научиться находить градостроительные регламенты и нужную информацию в них.
- Выявлять нужные для работы территориальные зоны в зависимости от выбранных ВРИ;

Статья 7 ЗК РФ выделяет КАТЕГОРИИ ЗЕМЕЛЬ:

- 1 земли сельскохозяйственного назначения;
- 2 земли населенных пунктов;
- 3 земли промышленности;
- 4 земли особо охраняемых территорий и объектов;
- 5 земли лесного фонда;
- 6 земли водного фонда;
- 7 земли запаса.

Статья 35 ГрК РФ выделяет ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ЗОНЫ:

- жилые;
- общественно-деловые;
- производственные зоны;
- зоны инженерной и транспортной инфраструктур;
- зоны сельскохозяйственного использования;
- зоны рекреационного назначения;
- зоны специального назначения;
- зоны размещения военных объектов
- и иные виды территориальных зон.

Для образования земельных участков в рамках ст. 39.18 ЗК РФ нам подходят:

КАТЕГОРИИ ЗЕМЕЛЬ:

- земли сельскохозяйственного назначения;
- земли населенных пунктов.

ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ЗОНЫ:

- **жилые** (зоны застройки индивидуальными жилыми домами, зоны жилой застройки иных или смешанных видов, ведение садоводства);
- **зоны сельскохозяйственного использования** (зоны, занятые объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенные для ведения сельского хозяйства, садоводства и огородничества, личного подсобного хозяйства, развития объектов сельскохозяйственного назначения).

Виды разрешенного использования

Каждая **территориальная зона**, в зависимости от ее назначения, предусматривает 3 группы конкретного перечня видов разрешенного использования:

| Основные ВРИ | Вспомогательные | Условно разрешенные |
|--|---|---|
| Основной вид деятельности, для целей ведения которой приобретается и будет использоваться земельный участок. При подаче документов выбирается один из указанных ВРИ. Изменить ВРИ на любой другой, указанный в этой группе, можно по заявлению в Росреестр (подаётся через МФЦ). | Допустимы только в качестве дополнительного по отношению к основным или условно разрешенным видам разрешенного использования. Для добавления ВРИ нужно подать заявление в Росреестр (подаётся через МФЦ). | Можно воспользоваться для изменения основной цели использования участка при отсутствии нужного ВРИ в основной группе. Устанавливаются на основании решения уполномоченного органа по результатам проведения общественных обсуждений или публичных слушаний. |

◆ Полный перечень видов разрешенного использования земли содержится в приказе Росреестра от 10 ноября 2020 года N П/0412 Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков

◆ Изменение вида разрешенного использования земельного участка может повлечь изменение его кадастровой стоимости.

Важно!

Правила застройки и землепользования

Где искать?

На официальном сайте администрации

Направить запрос в администрацию с просьбой предоставить актуальные Градостроительные регламенты (форма запроса под первым видеоуроком)

На сайте федеральной государственной информационной системы территориального планирования - <https://fgistp.economy.gov.ru>

* Удобнее всего для поиска градостроительных регламентов использовать сайт ФГИС ТП:

- Регистрация на сайте не требуется;
- Нужный нам раздел “ДОКУМЕНТЫ”;
- Поиск Градостроительных регламентов лучше делать “по территории”;
- Статус документов должен быть “Действующий”;
- Перейдя в нужный градостроительный документ, в разделе “Данные” можно скачать его печатную версию.

Градостроительная документация

Генеральный план

Это документ, на основании которого осуществляется планировка, застройка и освоение территории

Правила землепользования и застройки

Это основной документ, которым мы пользуемся, состоит из 3-х частей:

- градостроительный регламент;
- информация о том, как применять их и вносить изменения;
- карта территориального распределения.

Важно! ♦ ПЗЗ должны соответствовать Генплану;
♦ Если есть изменяющие документы, то обязательно нужно их учитывать, на случай если они относятся к местоположению образуемого участка.

Проект планировки территории и проект межевания территории (ППТ и ПМТ)

Если такой документ есть, то земельные участки должны образовываться в соответствии с ним.

Заключение

Друзья, вы изучили основы основ - градостроительные регламенты. Именно градостроительные регламенты регулируют образование земельных участков и то, с какой целью мы можем их использовать. И правильное их применение позволит в дальнейшем избежать ошибок.

Надеюсь вы смогли определиться с местом образования земельного участка и нашли нужные документы.

Обязательно выполните практическое задание и пройдите тест для самоконтроля полученных знаний - вся информация выложена под уроком.

Важно!

Большая просьба оценить данный урок в небольшой форме, которая размещена под уроком.

У вас это займет не больше 1 минуты, а я пойму насколько хорошо вы усваиваете информацию и нужно ли дополнительно дать какие-либо разъяснения.

С уважением, Салават Валишин

