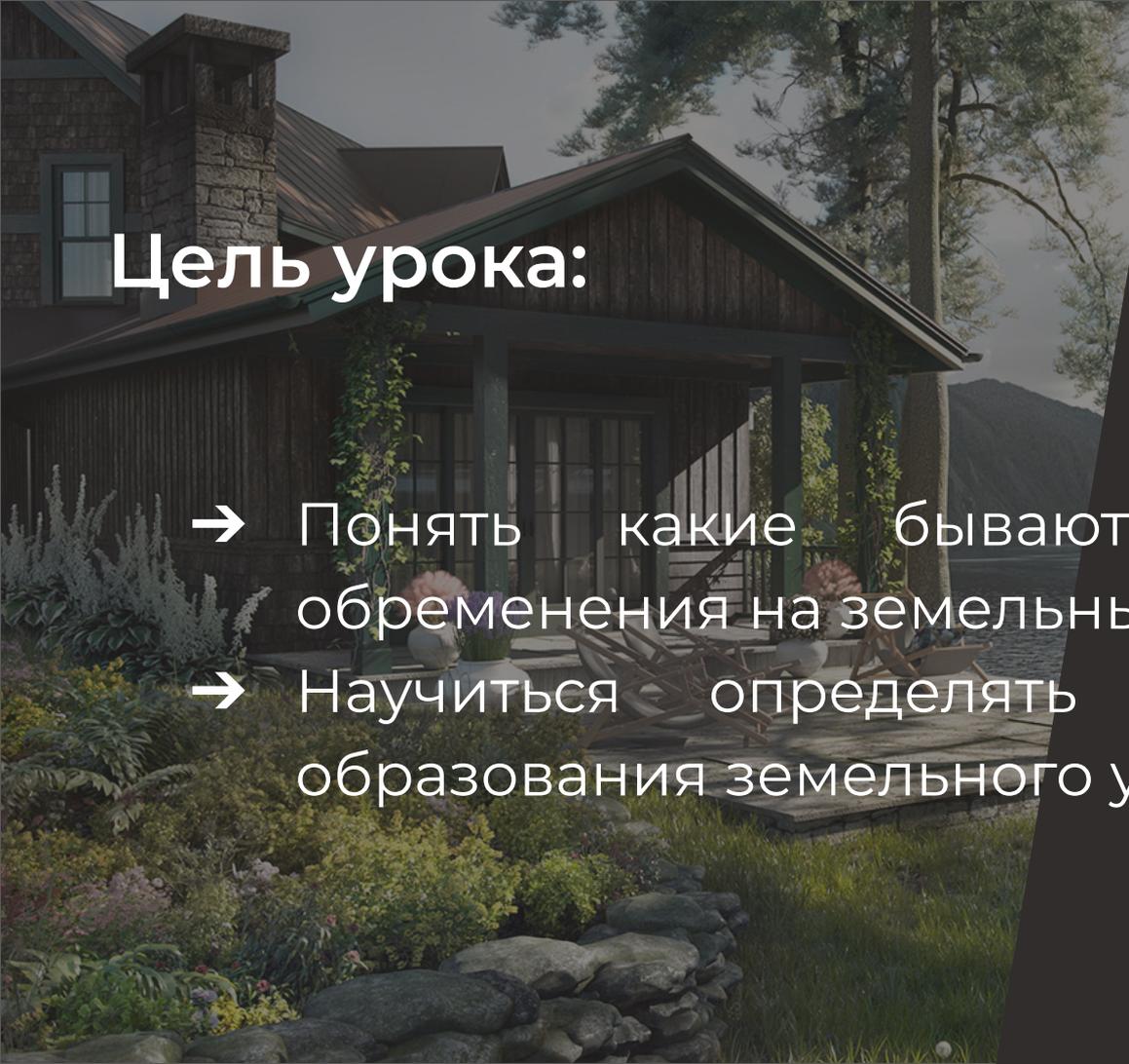


ЗЕМЕЛЬНЫЙ ВОПРОС 2.0

Конспект
Модуль

УРОК 3
Мой участок



Цель урока:

- Понять какие бывают ограничения и обременения на земельных участках
- Научиться определять ЗОУИТ в месте образования земельного участка

КАК ПРОВЕРИТЬ УЧАСТОК НА ОГРАНИЧЕНИЯ И ОБРЕМЕНЕНИЯ:

1. Посмотреть ЗОУИТ на публичной кадастровой карте (дает до 20% данных) - нужно включить слой "ЗОУИТ". Чтобы узнать какая ЗОУИТ отразилась на карте, нужно её выделить - с левой стороны экрана появится информация
2. Посмотреть ЗОУИТ на градостроительной карте и какая информация выложена в текстовой части ПЗЗ (дает до 80% данных)
3. Лично выехать на осмотр места, по возможности - пообщаться с соседями (дает до 99% данных)

Только выполнение всех трех шагов даст полную картину о наличии ЗОУИТ и кроме того, минимизирует возможность попадания на участок, относящийся к выморочному имуществу.

Ваш помощник в определении перечней и параметров ограничений по видам ЗОУИТ - Чек лист (выложен под видеоурока).

В нем есть реквизиты нормативного документа, регламентирующего конкретную ЗОУИТ. При необходимости вы можете детально изучить документы.

Важно!

Статья 27 ЗК РФ устанавливает 2 типа ограничений:

Земли, изъятые из оборота:

- заповедники и нац.парки
- военные объекты, в том числе суды
- объекты ФСБ и ФСО, объекты связанные с охраной границы РФ
- все, что относится к атомной энергетике
- закрытые административно-территориальные образования
- земли ФСИН
- земли для захоронений

Образовать земельный участок
НЕВОЗМОЖНО

Земли, имеющие ограничения в обороте:

- земельные участки в пределах ООПТ
- земли лесного фонда, водного фонда
- земли занятые объектами культурного наследия народов РФ
- земли предоставленные для обеспечения оборонной промышленности и таможенных нужд
- земли для строительства, реконструкции и эксплуатации всех видов транспорта
- земли объектов космической инфраструктуры и гидротехнических сооружений
- земли на которых производятся ядовитые вещества и наркотические средства
- загрязненные опасными отходами и иные подвергшиеся деградации земли
- земли, зарезервированных для государственных или муниципальных нужд
- в I и II поясах зон санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения

**Оформить в собственность
нельзя**, но можно взять участок
в аренду и использовать его
согласно установленному ВРИ.
Допускается переуступка прав
аренды земельного участка

Ограничения прав на землю. Статьи 56 и 56.1 ЗК РФ

- Права на землю могут быть ограничены по основаниям, установленным Земельным Кодексом и другими федеральными/муниципальными законами
- Предусматриваются ограничения прав на землю в связи с резервированием земель для государственных или муниципальных нужд

Статья 105 ЗК РФ устанавливает 28 видов зон с особыми условиями использования территорий

- 1 Зона охраны объектов культурного наследия;
- 2 Защитная зона объекта культурного наследия;
- 3 Охранная зона объектов электроэнергетики ;
- 4 Охранная зона железных дорог;
- 5 Придорожные полосы автомобильных дорог;
- 6 Охранная зона трубопроводов;
- 7 Охранная зона линий и сооружений связи;
- 8 Приаэродромная территория;
- 9 Зона охраняемого объекта;
- 10 Зона охраняемого военного объекта;
- 11 Охранная зона особо охраняемой природной территории;
- 12 Охранная зона стационарных пунктов наблюдений за состоянием окружающей среды, ее загрязнением;
- 13 Водоохранная (рыбоохранная) зона;
- 14 Прибрежная защитная полоса;
- 15 Округ санитарной (горно-санитарной) охраны лечебно-оздоровительных местностей, курортов и природных лечебных ресурсов;
- 16 Зона санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения;

- 17 Зона затопления и подтопления;
- 18 Санитарно-защитная зона;
- 19 Зона ограничений передающего радиотехнического объекта, являющегося объектом капитального строительства;
- 20 Охранная зона пунктов государственной геодезической сети, государственной нивелирной сети и государственной гравиметрической сети;
- 21 Зона наблюдения;
- 22 Зона безопасности с особым правовым режимом;
- 23 Рыбоохранная зона озера Байкал;
- 24 Рыбохозяйственная заповедная зона;
- 25 Зона минимальных расстояний до магистральных или промышленных трубопроводов;
- 26 Охранная зона гидроэнергетического объекта;
- 27 Охранная зона объектов инфраструктуры метрополитена;
- 28 Охранная зона тепловых сетей.

Размер зон и перечень установленных ограничений указан в чек-листе по ЗОУИТ (выложен под уроком)

Заключение

Друзья, для закрепления материала нужно сделать практическое задание: выполнить три шага обследования местности, где Вы хотите образовать свой земельный участок, на наличие ЗОУИТ.

При осмотре и образовании земельных участков всегда пользуйтесь информацией о ЗОУИТ из чек листа, который приложен к этому уроку.

Выполнение всех трех шагов проверки наличия ограничений поможет вам максимально избежать:

- запрет на строительство капитального строения из-за «особого режима использования земельного участка;
- прочих неожиданных сюрпризов, связанных с различного рода обременениями и ограничениями.

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

