



Инфографика: Как определить категорию земли?

Управление Росреестра по Челябинской области рекомендует южноуральцам прежде чем заняться строительством или организовать бизнес на своем земельном участке, узнать, к какой категории он относится. О том, что такое категория земли, как её определить и какие виды бывают – читайте в информационных карточках.

Категория земли: что это значит

Категория земельного участка означает, что есть конкретная цель его использования, например, для сельского хозяйства, промышленности и др.

Категория, к которой отнесен участок, зависит от его природного, социального и экономического потенциала. Использовать землю можно только в рамках установленной категории, иначе нарушителя могут оштрафовать.

Чем отличается «категория земли» от «вида разрешенного использования»

В одной категории земли выделяются различные виды разрешенного использования. Например, в категории «земли населенных пунктов» могут быть разные виды использования: под жилую, общественную застройку и т.д.

Как определить категорию земли

Оперативно узнать, какая категория присвоена земельному участку можно на Публичной кадастровой карте Росреестра (pkk.rosreestr.ru), либо заказав выписку из ЕГРН на Портале госуслуг (gosuslugi.ru) или в любом из офисов МФЦ.

В случае если категория земель земельного участка не указана в ЕГРН, правоустанавливающих или правоудостоверяющих документах на земельный участок, решение об отнесении такого участка к землям определенной категории может быть принято местной администрацией либо администрацией района. Для принятия решения собственнику необходимо обратиться в соответствующий орган местного самоуправления.

Акт органа местного самоуправления об отнесении земельного участка к землям определенной категории представляется в Росреестр в порядке межведомственного информационного взаимодействия. На основании полученных документов сведения о категории земель земельного участка вносятся в Единый государственный реестр недвижимости.

Виды категорий земель: на территории Российской Федерации земли делятся на 7 категорий и у каждой есть свои особенности.

1. Земли населенных пунктов: территории каких-либо поселений, городов, сел и т.п. Здесь разрешено жилищное строительство, размещение производственных зданий. Но использование земли должно соответствовать градостроительному регламенту, который устанавливают местные власти. Могут быть, например, введены требования по максимальному количеству этажей в зданиях, по плотности застройки, минимальной доле озелененных территорий, мест на автостоянках и т. п.

2. Земли сельскохозяйственного назначения: участки выделяются для сельского хозяйства – выращивания сельхозкультур, разведения животных. На них разрешены разные виды хозяйственной деятельности: обработка почвы, возведение хозпостроек, теплиц и др. На такой земле запрещается порча и загрязнение плодородного слоя почв, например, сброс промышленных отходов или неконтролируемое внесение удобрений.

3. Земли промышленности и иного специального назначения: нужны для размещения промышленных, энергетических, транспортных и военных объектов. Здесь можно строить заводы, аэродромы, дороги, делать шахты и пр. Запрещены другие виды деятельности, которые не связаны с промышленностью, энергетикой, транспортом.

4. Особо охраняемые территории: это участки, которые ценятся из-за уникальной местной природы, их исторического значения, оздоровительного, культурного и т.п. К ним относятся заповедники, национальные парки, памятники природы, заказники, лечебно-оздоровительные курорты и так далее.

Здесь разрешены научные исследования, туризм (в установленных зонах), лесовосстановительные работы. Строго запрещена деятельность, наносящая какой-либо вред этим территориям. Например, вырубка лесов, охота, строительство жилья, кафе и ресторанов.

Есть исключения – разрешается создавать объекты, которые необходимы для обеспечения заповедного режима: например, для работы сотрудников, склады и гаражи для технического обслуживания оборудования, лаборатории.

5. Земли лесного фонда: это территории для ведения лесного хозяйства и лесопользования. Здесь можно заготавливать древесину, собирать грибы, ягоды, орехи и пр. Запрещена любая деятельность, которая может причинить вред лесам (например, вырубка деревьев без разрешения, устройство мусорных свалок).

6. Земли водного фонда: включены акватории водных объектов и их береговые полосы. Разрешено использование этих территорий для нужд водного хозяйства. Здесь можно рыбачить, набирать воду для питья, производства, полива и т.д.

Запрещено наносить вред водным объектам, например, сбрасывать неочищенные сточные воды, захламлять берега. Также под запретом действия, нарушающие права водопользователей, например, нельзя перекрывать доступ к водоему.

7. Земли запаса: территории, не отнесенные к остальным категориям. Разрешено ограниченное использование такого участка для сельхозпроизводства или, например, охотничьего хозяйства. Они переводятся в другие категории после межевания участков и уточнения потенциала территории.

*Материал подготовлен пресс-службой
Росреестра и Роскадастра по Челябинской области*