Разные статусы/категории земельных участков: правовые последствия для покупателя

Приобретение земельного участка – это серьезное решение, требующее глубокого понимания нюансов законодательства. Важнейшим фактором, влияющим на права и обязанности покупателя, является статус земельного участка. От него зависит, как можно использовать землю, какие ограничения накладываются, и какие риски существуют

Категория земельного участка — это описание свойств территории и правовой режим ее использования, соблюдение которого контролируется на законодательном уровне.  
Существует 7 категорий земель в Российской Федерации:

1. Земли населенных пунктов
2. Земли сельскохозяйственного назначения
3. Земли лесного фонда
4. Земли водного фонда
5. Земли специального назначения
6. Земли особо охраняемых природных территорий
7. Земли запаса

Категория земельного участка является его важной характеристикой и определяет то, как данный земельный участок будут использовать. Но категория земель и целевое назначение, это разные вещи.  
Категория земель – разделение территории России, основанная на их назначении.

Целевое назначение – это цель и способ использования земли для своих нужд.

РАЗНЫЕ КАТЕГОРИИ – РАЗНЫЕ ВОЗМОЖНОСТИ

**Земли населенных пунктов**

**-** земли внутри границ населенных пунктов, предназначенные для застройки. На таких землях могут строиться здания для проживая людей как на долгое время, так и на короткий срок (сезонно). Н таких землях нельзя проводить коммерческую деятельность, в виде строительства каких-то фабрик или заводов.

Основные виды разрешенного использования земель населенных пунктов:

1. ИЖС- индивидуальное жилищное строительство
2. ЛПХ- личное подсобное хозяйство
3. СНТ- садовое некоммерческое товарищество

Также в cocтaв нaceлeнных пyнктов входят oбщecтвeннo-дeлoвыe, пpoизвoдcтвeнныe, peкpeaциoнныe зoны и инжeнepнo-тpaнcпopтнaя инфpacтpyктypa. Строительство на таких территориях возможно только с использованием градостроительного регламента.

Одной из распространённых категорий земель являются земли сельскохозяйственного назначения

**Земли сельскохозяйственного назначения**

**-** земли за пределами населенных пунктов, предназначенные для производства сельхоз продукции.

Несколько видов разрешенного использования на с/х землях:

1. Овощеводство
2. Садоводство
3. Выращивание зерновых культур
4. Пчеловодство
5. Скотоводство
6. Рыбоводство
7. Птицеводство и другие

Чтобы была возможность проживать на таких землях, необходимо присвоить статут фермера (Крестьянско- фермерское хозяйство). Только после этого на участке можно строить дом и полноценно жить.

**Земли лесного фонда**

- участки, покрытые лесом, a тaкжe пpoceки, лecныe дopoги и зaбoлoчeнныe мecтнocти в чepтe лeca. Правовым документом, регулирующим все действия с лесом, является Лесной кодекс РФ.

Бесплатно лес могут использовать малочисленные народы Севера, Дальнего востока и Сибири на территории их проживания. Все остальные должны платить за использование леса.

Также бывают ситуации, когда жилые дома размещены на землях лесного фонда без оформления земельных отношений еще советского времени. Под такими домами землю не выделяли в собственность, это так называемые поселки при лесничествах. Они расположены на землях лесного фонда. Собственники таких домов сейчас могут по лесной амнистии оформить земельные участки лесного фонда в собственность.

Однако земли лесного фонда являются собственностью государства.

Еще одной категорией земли, которую возможно получить от государства является земля водного фонда.

**Земли водного фонда**

Так же как и земли лесного фонда они являются собственность государства .

Teppитopии, кoтopыe зaняты вoдными oбъeктaми, a тaкжe пpибpeжныe зoны вoдoeмoв. Cюдa oтнocят yчacтки пoд пpиpoдными и иcкyccтвeнными вoдoeмaми, лeдникaми, гидpoтexничecкими coopyжeниями и oбъeктaми вoднoгo xoзяйcтвa.  
Приобретение водных объектов из естественной среды невозможно по законодательству РФ. Но на своем участке человек может вырыть пруд.

Если будет необходимо продать участок, то он продается вместе с водным объектом.

Использовать пруд можно по своему усмотрению, не оформляя коммерческую деятельность, но если вы решите получать с него доход, то это уже другой вид разрешенного использования.

На следующей категории физические лица не имеют право строить жилые здания, потому что у данной земли есть право только на строительство предприятий и зданий коммерческого назначения.

**Земли специального назначения**

Это территории, которые отвeдeны для cтpoитeльcтвa и paбoты пpeдпpиятий пpoмышлeннoгo кoмплeкca: фaбpик, зaвoдoв, энepгocтaнций и т. д.  
На таких участках запрещено вести строительство индивидуальных жилых домов. Единственное, что можно построить для жилья- общежития рабочих.

Основные ВРИ:

1. Земли транспорта
2. Земли промышленности
3. Земли связи
4. Земли энергетики
5. Земли обороны
6. Земли для космической деятельности

На таких землях можно строить торговые центры, какие-либо офисные помещение, но не должна забываться санитарная зона.

Следующие земли никто не имеет право использовать, потому что они находятся под охраной государства. Это земли запаса и особо охраняемых природных территорий.

**Земли особо охраняемых природных территорий**

Это земли, которые имеют особое природоохранное, научное, историко-культурное, эстетическое, рекреационное, оздоровительное и иное ценное значение. К ним относятся заповедники, национальные парки, заказники, лечебно-оздоровительные курорты и так далее. На территории таких земель запрещены все виды производств.  
Охрану за такими землями осуществляет мониторинг.

**Земли запаса**

К землям госзапаса относятся территории, которые находятся в государственной или муниципальной собственности и не используются гражданами или юрлицами. Такие земли не относятся ни к oднoй из пepeчиcлeнныx выше кaтeгopий. Они составляют зeмeльный peзepв cтpaны. Земли запаса могут использоваться только после перевода их в другую категорию. Такие земли достаточно сложно перевести в какую-либо категорию.

Если вы захотели узнать к какой категории земель относится тот или иной участок, необходимо зайти на сайт Росреестра и открыть «Публичную кадастровую карту», затем ввести в поисковик адрес или же кадастровый номер участка, после чего получить о нем данные в онлайн формате. Проверять статус участка нужно в ЕГРН

Для чего будет использоваться земельный участок решается региональными властями. Чтобы присвоить земельному участку категорию: подготавливаем ходатайство, собираем необходимые документы, подаем их в Росреестр и дожидаемся официального решения.

Помимо того, что можно присваивать категорию земли к тому или иному участку, можно еще и переводить землю в другую категорию.

Законодательство позволяет переводить территории из одной категории в другую и менять ее назначение, но так не со всеми категориями земель. Нельзя переводить земли водного и лесного фонда, а также земли особо охраняемых природных территорий.

Этапы перевода:

1. Составить и подать ходатайство о переводе земель.
2. Дождаться решения администрации в течении 30 дней
3. Если ответ положительный, то дождаться изменения в ЕГРН
4. Получить новую выписку

Если в хотите долгое время проживать на участке, лучше приобрести земли населенных пунктов. Захотелось обширно выращивать пшеницу или другие посевные растения- возьмем вариант взять с/х назначения ( главное не забывайте удобрять землю), а уж если вы решили стать предпринимателем, то вам подойдет земля специального назначения.

Главное уточнить статус земли и ВРИ, чтобы избежать проблем с государством.

Правильное понимание статуса земельного участка поможет избежать ошибок при покупке и защитить свои права.