Автор: Administrator
21.03.2024 06:00 - Обновлено 21.03.2024 14:41

Жители нашей республики очень часто обращаются в региональный Росреестр с вопросами, связанными с получением разрешения на строительство дома на приобретенном земельном участке. Однако не все земельные участки могут использоваться в личных целях, в том числе и для строительства жилого дома. Перед покупкой земельного участка и строительством жилого дома нужно убедиться, что категория земли вашего участка позволяет вам стать счастливым обладателем городской или загородной недвижимости. Рассмотрим, какие бывают категории и виды разрешённого использования земли и что стоит учитывать, если вы решили строить на участке дом. Категория земли — более широкое понятие, которое обозначает описание свойств территории и правовой режим её использования. Земельный кодекс предусматривает всего семь таких категорий: • земли сельскохозяйственного назначения; • земли промышленности; • земли особо охраняемых территорий; • земли лесного фонда; • земли водного фонда; • земли запаса; • земли населенных пунктов. В зависимости от категории земельного участка он может использоваться только в том узком смысле, который предполагается его целевым назначением (например, на землях сельскохозяйственного назначения построить жилой дом нельзя и т.д.). Так, строительство индивидуального жилого дома возможно только на участках, относящихся к категории земель населенных пунктов. Земли населённых пунктов — это земли, находящиеся внутри границ населённых пунктов и поселений, в первую очередь, предназначены для застройки и развития этих населённых пунктов. На землях данной категории расположены жилая застройка различной этажности (индивидуальные и многоквартирные жилые дома), дачные и садовые домики. Также производственные объекты, офисные здания, объекты социально-культурного назначения и прочие объекты, необходимые для удовлетворения потребностей населения. Узнать, к какой категории относится конкретно ваш земельный участок, можно с помощью сервиса «Публичная кадастровая карта» или официального запроса сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости в виде выписки. Участок относится к ИЖС (индивидуальное жилищное строительство), если в выписке из ЕГРН в строке «вид разрешенного использования» указан один из следующих признаков: • для индивидуального жилищного строительства; • индивидуальные жилые дома • для обслуживания (размещения) или эксплуатации жилого дома • земли жилой застройки (индивидуальной или для жилищных нужд) • земли жилой застройки (для жилищных нужд) • для частного домовладения • малоэтажная жилая застройка • для иных видов жилой застройки Такой участок предназначен для строительства дома. При этом построенный жилой дом должен иметь высоту не более 20 м (не более 3 надземных этажей). ЛПХ (личное подсобное хозяйство) - это вид разрешённого использования земельного участка, который предусматривает строительство дома или дачи и ведение приусадебного хозяйства. ЛПХ, находящиеся в границах населённых пунктов, называются приусадебными участками. На них можно строить дома для постоянного проживания или садовые дома (дачи), а также возводить хозяйственные сооружения. ЛПХ, расположенные за чертой населённых пунктов, называются полевыми участками. Здесь строительство любых капитальных объектов под запретом, кроме вспомогательных построек.