

Земельное законодательство в нашей стране особенное. Нет, на самом деле я его очень люблю, ибо оно дает такую пищу мозгу, что оному не скоро грозит потерять функциональность «серых клеточек». И все это было бы забавно, а местами и смешно, если бы за конкретными ситуациями не стояли конкретные живые люди, которым из-за этих особенностей порой приходится очень несладко.

А происходит это не из-за лени или глупости индивидуума, собирающегося прикупить себе дачку, а чаще всего от простого незнания, где нужные понятия прописаны. Знал бы, где написано – почитал бы, верно? Так вот, наткнувшись в очередной раз на наглого риэлтера, возжелавшего продать мне земельный участок, который я в силу его (участка, а не риэлтера) характеристик даже на учет поставить не смогу, не то что права оформить, решила я выдать здесь небольшой ликбез.

Земля это хорошо, но не всегда хорошо для нервной системы

Купил мой знакомый себе два расположенных рядом (смежных) участочка. Участочки хорошие такие, соток по 20. И решил не мелочиться, а объединить их, отстроить себе домик и заделаться барином. Снес заборчик между участками, все облагородил, а потом взял документы и явился пред ясны очи регистраторов недвижимости. И вот тут то и поджидало его большое разочарование – не быть ему барином.

Первое – участки объединить невозможно. Второе – нельзя зарегистрировать право собственности на дом. Случилась сия оказия потому, что мой знакомый не изучил внимательно кадастровые паспорта, которые получил от продавцов при покупке участков. А в первом из них была указана такая штука: категория земель – земли сельхозназначения, целевое назначение – для огородничества. В кадастровом паспорте второго участка значилось: категория земель – земли поселений, целевое назначение – для ИЖС.

Собственно, сам ликбез

В нашем земельном законодательстве применяется принцип целевого назначения земли – то есть для чего тот или иной участок может быть использован. Эта информация отображается в кадастровом паспорте, а так же в свидетельстве о государственной регистрации права.

Кроме того, земля делится еще и по категориям. Начнем с последнего, ибо так правильнее. Категорий в Земельном кодексе (а искать информацию по этому вопросу нужно именно там) всего семь, все земли в России относятся к какой-либо из них:

- 1) земли сельскохозяйственного назначения;
- 2) земли поселений;
- 3) земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
- 4) земли особо охраняемых природных территорий и объектов;
- 5) земли лесного фонда;
- 6) земли водного фонда;
- 7) земли запаса.

В общем-то, что за земля в каждом конкретном случае, видно из названий категорий. Поэтому углубляться дальше в этот вопрос не буду.

Для каждого земельного участка предусмотрено целевое назначение, и только одно. Иногда используется другое понятие – «вид разрешенного использования» (ВРИ), но это одно и то же. И вот вам список основных целевых назначений, с которым вы столкнетесь при покупке земельного участка:

Для индивидуального жилищного строительства (ИЖС). На таком участке строить дом не только можно, но и крайне желательно. Если участок будет пустовать, то вас могут оштрафовать за нецелевое использование. В теории – изъять участок (вполне законно). Правда, о прецедентах я не слышала.

Для ведения личного подсобного хозяйства (ЛПХ). Такие участки предназначены для выращивания сельхозкультур: овощей, фруктов. А вот домик можете строить, а можете и не строить – дело ваше.

Дачный участок. Самый «демократичный участок». Хотите – стройте домик и прописывайтесь в нем, а хотите – ничего не стройте, выращивайте чего-нибудь, цветочки, помидорчики.

Садовый участок. Тут хоть одно дерево (плодовое), но вы обязаны посадить. Строить дом – опять же дело ваше. И хорошо бы пару кустиков (ягодных) тут же посадить. Такой участок предназначен для отдыха, поэтому к дереву и кусту можно присовокупить и просто зеленую лужайку.

Тонкость: вроде как Конституционный суд недавно принял решение, по которому на садовом участке вы можете построить домик и прописаться в нем, если садовый участок находится в черте поселения. Но пока еще на практике вам придется через суд добиваться, чтобы судья принял решение, что ваш домик пригоден для постоянного

проживания.

Огородный участок. Здесь вы просто обязаны стать знатным огородником – обязательно выращивание ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур, а возведение капитальных жилых строений запрещается.

Вне ситуации с покупкой дачи или домика в деревне целевых назначений больше, но в одну статью их не вместить, да и для рассматриваемого вопроса оно не нужно.

Работа над ошибками

Вернувшись к ситуации моего знакомого, теперь вы, возможно, лучше поймете корень его проблем. Законодательство запрещает объединение двух и более участков разных категорий земель, и кадастровая палата выпишет вам «отказ». Слить можно только участки одной категории.

В регистрации прав же на хоромы моему знакомому отказали потому, что дом возведен, получается, незаконно, ибо стоит он на земельном участке с разрешенным видом использования – для огородничества.

Решение его задачи теоретически есть – это перевод одного из участков в категорию другого, но путь сей извилист и тернист. Если ваш участок находится в Московской области, то принять решение о переводе земель может только правительство Московской области. Траекторию движения по этому пути расписывать не буду, думаю, каждый представляет себе, что это за «хождение по мукам». Лучше отказаться от покупки участка, как бы вас ни уверял продавец, что смена категории – плевое дело. Вот пусть сперва поменяет, а потом продаст вам.

Логику выделения земель, когда два участка разной категории оказываются по соседству, понять зачастую достаточно затруднительно, поэтому только внимательность, внимательность и еще раз внимательность при изучении документов на недвижимость.

Есть **маленькая подсказка**: в черте населенного пункта земля может быть только одной категории – земли поселений.

Кстати, тут опять же есть заковырка, которую нечистые на руку продавцы иногда используют. Есть у нас в стране такое понятие – зонирование территорий (см. Градостроительный кодекс). Так вот, в соответствии с оным, в состав земель поселений могут входить жилые, общественно-деловые, производственные зоны, зоны сельскохозяйственного использования и так далее. Чувствуете разницу? Пусть и прозвучало слово «сельскохозяйственное» для нашего примера, но это не категория земель, а территориальная зона.

Поэтому часто можно встретить ситуации, когда риэлтер бойко рассуждает о некоем объекте, уверяя, что тот относится к категории земель промышленности, на самом же деле это промышленная зона в черте населенного пункта – земли поселений. А значит, уже и другие пути оформления, и соответствующие камни на нем.

И напоследок – 93-ФЗ, закон о так называемой «дачной амнистии». Он дал волю продавцам продавать свои участки с неполными кадастровыми паспортами, то есть, это когда в кадастровых паспортах не указаны точные границы участка, площадь ориентировочная, а участок еще не оформлен в собственность продавца. Конечно, если участок очень уж вам понравился, закон разрешает продавцу «ускоренно» оформить свои права на участок, чтобы передать их вам.

Но в этом случае вам сложнее будет «отбиться» в суде, если ваш новый сосед или местная администрация захотят «оттяпать» себе кусок вашего участка. Ведь в кадастровом паспорте нет точных данных о границах вашего участка, а доказать в суде, что предыдущий хозяин «вбил колышки там, где надо», вам будет достаточно сложно.