

Эта часть работы выложена в ознакомительных целях. Если вы хотите получить работу полностью, то приобретите ее воспользовавшись формой заказа на странице с готовой работой:

<https://studservis.ru/reshenie-zadach/81174>

Тип работы: Решение задач

Предмет: Земельное право

Исследование законодательства и практики по следующим вопросам:

Оглавление

1. Виды разрешенного использования земель сельхоз назначения. 1
 2. Особенности изменения вида разрешенного использования земель сельхоз назначения. 3
 4. Возможность строительства жилых домов на землях сельхоз назначения, принадлежащих КФХ. 6
 5. Расчет расходов инвесторов КФХ для легального строительства жилого дома на землях сельхоз назначения, принадлежащих КФХ. Без учета расходов на ведение хозяйства и строительство. 7
 6. Возможность выращивания деревьев (плодовых, ягодных, орехоплодных) на землях сельхоз назначения. 9
 7. Зарастание сельхозземель ДКР, штрафы и иные действия контролирующих органов. Максимальное количество диких деревьев и кустарников на участке, допустимое по законодательству. 11
 8. Мелиорация (строительство канав и каналов) на территории частных земель сельхоз назначения. Практика, возможные юридические проблемы и их решение. 13
 9. Разведение рыбы на территории частных земель сельхоз назначения, в частности - строительство прудов. Практика, возможные юридические проблемы и их решение. 16
 10. Выращивание скота и птицы на территории частных земель сельхоз назначения для частного потребления. Возможные юридические проблемы и их решение. 20
 11. Строительство заборов вокруг частных земель сельхоз назначения. 23
- Список литературы 25

1. Виды разрешенного использования земель сельхоз назначения.

Разграничение земельных участков на отдельные категории происходит с учетом различных критериев. Одним из самых распространенных классификаторов принято считать целевое назначение земельного участка. При этом каждая из обозначенных категорий земель разделена на подразделы, процедура выделения которых выполняется в соответствии с ее принадлежностью к определенной разновидности разрешенного использования. Земельное разграничение основывается на Приказе №450 Минэкономразвития, принятом 01 сентября 2014 г. В соответствии с действующим законодательством, обязательно соответствие вида разрешенного использования земли, обозначенного документально, реальному ее назначению.

Земельные участки, имеющие сельскохозяйственное предназначение – это отдельная земельная категория, определенная действующим Земельным кодексом РФ в пункте 1 статьи 77. К земельным участкам указанного назначения относят территории, располагаемые вне пределов населенного пункта, с непосредственным их предназначением для использования в том или ином сельскохозяйственном направлении.

Виды разрешенного использования земель сельхоз назначения:

1. осуществление предприятиями с/х деятельности;
2. создание личных либо фермерских хозяйств;
3. выращивание овощных, плодовых культур;
4. создание дачных, садоводческих или огороднических товариществ;
5. выращивание и разведение животных, насекомых и рыб;
6. научно-исследовательская деятельность и т.д.

Все земли сельскохозяйственного назначения по видам разрешенного использования условно можно разделить на две категории.

Это земли, на которых:

- разрешено жилое строительство (Коды по Классификатору ВРИ 1.16, 13.1-13.3.) ;
- запрещено строить жилые здания, но допускается возведение капитальных строений с обязательным получением разрешения на строительство и не капитальных без получения оно (коды по Классификатору

ВРИ 1.0-1.15, 1.17, 1.18).

Наиболее популярными для частного строительства являются следующие виды разрешенного использования земельных участков сельхозназначения:

-»Ведение садоводства» (код 13.2),

-»Ведение дачного хозяйства» (код 13.3).

2. Особенности изменения вида разрешенного использования земель сельхоз назначения.

Земельные участки применяются владельцами, учитывая категорию предназначения. Однако разрешенное использование сельхозугодий вполне возможно поменять. Учитывая субъект собственности, за процесс перевода отвечают различные властные госорганы.

Всего различают два метода перевода земельных участков: смена действующей категории; процедура изменения вида (без вывода из действующей категории).

Первый метод. В соответствии с пунктом 2 статьи 7 Федерального Закона под №172 от 21 декабря 2004 г., смена категории земель, имеющих особую ценность, является недопустимой .

Второй метод. Перевести земельный участок в пределах одной категории будет куда проще, да и к тому же, не потребует много времени.

Для данной процедуры правила определяются в Градостроительном кодексе РФ (статьями 37 и 38) . С этой целью, необходимо направить заявление в адрес территориальных органов. Они организуют процедуру открытого слушания, где в качестве присутствующих лиц будут выступать граждане, проживающие на смежных участках и в районе данной территориальной области. Здесь участникам дано право предоставления примечаний и рекомендаций. После проведения слушания, его результаты будут опубликованы.

Основываясь на заключении, сделанном при рассмотрении вопроса, руководителем органа местного самоуправления утверждается положительное решение об изменении вида разрешенного использования земли.

3. Возможность строительства жилых домов на землях сельхоз назначения. В т.ч. на землях сельхоз назначения с видом разрешенного использования «Сельхозпроизводство».

В соответствии с требованиями Земельного кодекса, исходя из предназначения и вида деятельности на земельном наделе, установлен строгий регламент типов частных земель. Поскольку значительная территория земельных угодий страны отведена под сельскохозяйственные нужды, то ст. 40 Земельного кодекса РФ регламентирует право владельца участка на постройку сооружения, отталкиваясь от целевого назначения.

Законное строительство и разрешенное использование построек на с/х участках зависит от вида хозяйской деятельности. В 2017 году в Российской Федерации разрешено фермерское, садоводческое, дачное и приусадебное направления деятельности. Постройки необходимы для успешного развития каждого вида с/х направления и имеют целенаправленное назначение.

Три основных документа, регулирующих вопрос разрешено ли строительство на землях сельхозназначения в России, – это ЗК РФ, Закон № 101-ФЗ , Классификатор, введенный Приказом Минкомразвития РФ от 01.09.2014 г. № 540 . Земельный кодекс выделяет 7 видов земельных участков. Деление не подробное и сельскохозяйственные участки объединены в один подпункт. Закон № 101-ФЗ уже разделяет дополнительно наделы на две категории:

-где предусмотрено исключительно ведение сельского хозяйства;

-территории, на которых можно заниматься личным подсобным хозяйством, сооружать гаражи и дачные домики в соответствии с классификацией.

На землях сельхозназначения строительство жилого дома недопустимо, если они относятся к первой категории. Это прямо запрещено в Законе. А на второй тип участков действие Закона №101-ФЗ не распространяется, следовательно, строительство дома на землях сельхозназначения второго типа разрешено.

4. Возможность строительства жилых домов на землях сельхоз назначения, принадлежащих КФХ.

Законодательно можно строить в границе участков КФХ жилые дома нормативно-правовых актов:

Гражданский кодекс РФ: Статья 263 . Застройка земельного участка.

1. Собственник земельного участка может возводить на нем здания и сооружения, осуществлять их перестройку или снос, разрешать строительство на своем участке другим лицам (п.2 ст. 260) Эти права осуществляются при условии соблюдения градостроительных и строительных норм и правил, а также требований о целевом назначении земельного участка.

Список литературы

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (Ч. II) от 26 января 1996 г. № 14-ФЗ (с изменениями 18.03.2019) // Собр. законодательства РФ. - 2019.-№30
2. Земельный кодекс Российской Федерации (с изменениями на 2 августа 2019 года) // «Российская газета» от 4 августа 2019 г.
3. Лесной кодекс Российской Федерации от 04.12.2006 N 200-ФЗ (ред. от 27.12.2018) // Консультант Плюс 2018 г.
4. Водный кодекс Российской Федерации (с изменениями на 2 августа 2019 года) // Консультант Плюс 2019 г.
5. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 02.08.2019) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.11.2019) // Консультант Плюс 2019 г.
6. Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях от 30 декабря 2001 г. N 195-ФЗ (КоАП РФ) // «Российская газета» от 31 декабря 2018 г.
7. Федеральный закон от 21 декабря 2004 г. N 172-ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую» (с изменениями и дополнениями) // Российская газета 2019. № 3.
8. Федеральный закон «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» от 24.07.2002 N 101-ФЗ (последняя редакция) // Консультант Плюс 2019 г.
9. Федеральный закон от 10 января 1996 г. N 4-ФЗ "О мелиорации земель" (с изменениями и дополнениями на 1 июля 2016 года) // Российская газета 2017. № 8.
10. Федеральный закон "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" от 21.07.1997 N 122-ФЗ (последняя редакция) // Российская газета 2018. № 12.
11. Федеральный закон РФ от 14 мая 1993 г. N 4979-1 "О ветеринарии" (с изменениями и дополнениями) // Российская газета 2017. № 5.
12. Федеральный закон "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации по вопросам совершенствования отношений в области аквакультуры (рыбоводства)" от 01.07.2017 N 143-ФЗ (последняя редакция) // Российская газета 2017. № 14.
13. Приказ Министерства экономического развития РФ от 1 сентября 2014 г. N 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» (с изменениями и дополнениями от 4 февраля 2019 г.) // Собр. законодательства РФ. - 2019.-№30
14. Приказ Минприроды №525 и Роскомзема №67 от 22.12.1995 года «Об утверждении основных положений о рекультивации земель, снятии, сохранении и рациональном использовании плодородного слоя почвы подготовить проект рекультивации нарушенных земель» // Собр. законодательства РФ. - 2018.-№14
15. Постановление Правительства РФ «О признаках неиспользования земельных участков с учётом особенностей ведения сельскохозяйственного производства или осуществления иной связанной с сельскохозяйственным производством деятельности в субъектах Российской Федерации» // Вестник ВАС РФ. 2015. № 369.
16. Классификатор видов разрешенного использования земельных участков (С изменениями и дополнениями от 4 февраля 2019 г.) [Электронный ресурс] <https://base.garant.ru/> (Дата обращения: 07.11.2019).

Эта часть работы выложена в ознакомительных целях. Если вы хотите получить работу полностью, то приобретите ее воспользовавшись формой заказа на странице с готовой работой:

<https://studservis.ru/reshenie-zadach/81174>