



Алтайский
гектар

Юридическое заключение

по земельному участку

04:05:010204:806

Настоящее заключение действительно на дату составления 17.02.2026.

В заключении используются данные из открытых источников, а также данные, которые могут быть запрошены в соответствующих организациях/ведомствах (при их отсутствии в открытом доступе). Исполнитель не несет ответственности за ошибки, допущенные соответствующими органами/ведомствами в рамках своих компетенций (размещение в открытых источниках не актуальных документов, ошибки/неточности в государственных реестрах и т.п.)

Информация об объекте:

Кадастровый номер: 04:05:010204:806

Адрес: Республика Алтай, Чемальский район, п. Усть-Сема, пер. Апонькина, 8

Право: аренда с 18.08.2025 по 17.08.2045

Категория: Земли населенных пунктов

ВРИ: Для строительства жилого дома

Площадь: 1109 кв.м.

Кадастровая стоимость: 383 714 руб.

Многоконтурность: -

Уточнение границ ЗУ: не требуется

Доступ к ЗУ: земли общего доступа

Зарегистрированные ОКС на ЗУ: -

Земельный участок в соответствии с Генеральным планом Чепошского сельского поселения Чемальского района (утвержден Решением №119 от 28.11.2025) и Правилами землепользования и застройки Чепошского сельского поселения Чемальского района (утверждены Решением №38 от 13.01.2026), расположен в зоне застройки индивидуальными жилыми домами (Жи).

Документы территориального планирования получены с Федеральной государственной информационной системы территориального планирования (ФГИС ТП), адрес сайта: fgistp.economy.gov.ru и официального сайта Чемальского района Республики Алтай.



На земельный участок предоставлен градостроительный план земельного участка РФ № 04-4-05-2-06-2025-0114-0 от 12.12.2025, подготовленный МКУ «Управление СКХ».

Противоречия в сведениях, содержащихся в ГПЗУ и документах территориального планирования не выявлены. Градостроительные нормы и зону допустимого размещения зданий на земельном участке смотрим в ГПЗУ.

Градостроительные регламенты зоны застройки индивидуальными жилыми домами Жи

Основные виды РИ (код вида РИ)	Условно разрешенные виды использования (код вида РИ)	Вспомогательные виды РИ (код вида РИ)
2.1 Для индивидуального жилищного строительства 2.1.1. Малоэтажная многоквартирная жилая застройка 2.2 Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок) 2.3 Блокированная жилая застройка 3.1. Коммунальное обслуживание 3.2.4 Общежития 5.1.2 Обеспечение занятий спортом в помещениях 5.1.3 Площадки для занятий спортом 5.1.4 Оборудованные площадки для занятий спортом 14.0 Земельные участки, входящие в состав общего имущества собственников индивидуальных жилых домов в малоэтажном жилом комплексе	2.7 Обслуживание жилой застройки 4.1 Деловое управление 4.4 Магазины 4.6 Общественное питание 4.9. Служебные гаражи 6.8. Связь 5.2.1 Туристическое обслуживание	3.1.1 Предоставление коммунальных услуг 4.9. Служебные гаражи 4.9.2. Стоянка транспортных средств 12.0. Земельные участки (территории) общего пользования 12.0.1. Улично-дорожная сеть 12.0.2. Благоустройство территории



Предельные размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства или реконструкции объектов капитального строительства в зоне застройки индивидуальными жилыми домами (Жи)

Наименование вида разрешенного использования (код)	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства				
	Площадь зу минимальная (кв.м)	Площадь зу максимальная (кв.м)	Минимальные отступ от границ зу в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений (м)	Предельное количество этажей (ед) /или предельная высота зданий, строений, сооружений (м)	Максимальный % застройки в границах зу (%)
1	2	3	4	5	6
Зона застройки индивидуальными жилыми домами (Жи)					
<i>Основные виды разрешенного использования</i>					
Для индивидуального жилищного строительства (2.1)*	750	1500	3	3/-	60
Малозэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1.)	н/у	н/у	3	4/-	80
Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный зу) (2.2)*	750	2500	3	3/-	60
Блокированная жилая застройка (2.3)	300	н/у	3	3/-	70
Коммунальное обслуживание (3.1)	н/у*	н/у	н/у	н/у	н/у
Общежития (3.2.4)	н/у	н/у	3	4/-	80
Обеспечения занятий спортом в помещениях (5.1.2)	н/у	н/у	3	4/-	80
Площадки для занятий спортом (5.1.3)	н/у	н/у	н/у	н/у	н/у
Оборудованные площадки для занятий спортом (5.1.4.)	н/у	н/у	н/у	н/у	н/у
ЗУ, входящие в состав общего имущества собственников индивидуальных жилых домов в малозэтажном жилом комплексе (14.0.)	н/у	н/у	н/у	н/у	н/у

Условно разрешенные виды использования

Обслуживание жилой застройки (2.7)	н/у	н/у	1	3/-	75
Деловое управление (4.1.)	н/у	н/у	3	3/-	75
Магазины (4.4.)	н/у	н/у	3	3/-	75
Общественное питание (4.6)	н/у	н/у	3	2/-	75
Связь (6.8.)	н/у	н/у	н/у	н/у	н/у
Туристическое обслуживание (5.2.1)	750	н/у	3	3/-	70

Вспомогательные виды разрешенного использования

Предоставление коммунальных услуг (3.1.1)	н/у	н/у	н/у	н/у	н/у
Деловое управление (4.1.)	н/у	н/у	3	3/-	75
Служебные гаражи (4.9.)	н/у	н/у	3	2/-	80
Стоянка транспортных средств (4.9.2.)	н/у	н/у	3	3/-	75
Земельные участки (территории) общего пользования (12.0.)	н/у	н/у	н/у	н/у	н/у
Улично-дорожная сеть (12.0.1)	н/у	н/у	н/у	н/у	н/у
Благоустройство территории (12.0.2.)	н/у	н/у	н/у	н/у	н/у

Ограничения / ЗОУИТ: по данным ЕГРН и документам территориального планирования отсутствуют

Итоговые положения

Риски и их минимизация: отсутствуют



Варианты использования земельного участка / действия, увеличивающие ЛИКВИДНОСТЬ

1. Использование ЗУ в соответствии с его целевым назначением.

Вид разрешенного использования (далее – ВРИ) «для строительства жилого дома» на землях населенных пунктов в зоне индивидуальной жилой застройки предусматривает размещение жилого дома; выращивание сельскохозяйственной продукции; размещение индивидуальных гаражей и хозяйственных построек.

Жилой дом должен быть отдельно стоящим зданием с количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости.

2. Выкуп земельного участка в собственность

Выкуп земельного участка в собственность возможен за 2% от кадастровой стоимости в соответствии с Постановлением Правительства Республики Алтай № 138 от 22.05.2015 года, после строительства в соответствии с градостроительными нормами и регистрации на земельном участке объекта капитального строительства – индивидуального жилого дома.

Доп.инфо: после размещения ОКС индивидуального жилого дома на земельном участке и его регистрации в соответствии с действующим законодательством, теоретически появляется основание для установления арендной платы по формуле от кадастровой стоимости. Такая арендная плата, как правило, ниже, чем арендная плата, установленная по результатам торгов.

3. Переуступка права аренды на земельный участок

В соответствии с п.4.4.9 договора аренды, арендатор не в праве передавать свои права и обязанности по договору другому лицу.

В соответствии с определением Верховного суда РФ от 05.07.2022 № 308-ЭС22-2357 допускается уступка прав и обязанностей по договору аренды земельного участка в пределах установленного срока аренды.

По данным сайта torgi.gov «нулевая публикация» в соответствии со ст.39.18 Земельного кодекса РФ на земельный участок имеется от 16.03.2023. Предварительный вывод – земельный участок выставлен на торги в соответствии со ст.39.18 Земельного кодекса.

В связи с выставлением земельного участка на аукцион в соответствии со ст.39.18 Земельного кодекса, рекомендуется в досудебном порядке исключить запрет передачи прав и обязанностей по договору аренды. В случае отказа – в судебном порядке (гарантии 50% на 50%).

4. Использование земельного участка в соответствии с установленными градостроительными регламентами в жилой зоне Ж-1 (после оформления права собственности на земельный участок)

С учетом предельных минимальных и максимальных разрешенных размеров земельных участков через подачу заявления собственником в офис Многофункционального центра возможно установить любой из основных ВРИ, указанный в таблице в общей части заключения.

Через проведение публичных слушаний и решение главы муниципального образования с учетом предельных минимальных и максимальных разрешенных размеров земельных участков, возможно установить на земельные участки условно - разрешенные ВРИ, указанные в таблице в общей части заключения.

Внесение в Единый государственный реестр недвижимости сведений о вспомогательных видах разрешенного использования земельного участка не требуется. Разрешается автоматически использовать земельный участок, в соответствии со вспомогательными видами разрешенного использования, которые содержатся в правилах землепользования и застройки.

роцент площади, возможной к использованию в соответствии со вспомогательными ВРИ, устанавливается документами территориального планирования. В документах территориального планирования Чепошского сельского поселения Чемальского района данная норма не установлена.

В таком случае, ориентир судебная практика - 75% площади зу должны использоваться по основному виду и только тогда 25% можно использовать по вспомогательному.

5. Увеличение площади зу через процедуру перераспределения (после оформления зу в собственность)

Процедура перераспределения позволяет увеличить площадь участка законным способом без торгов.


Градостроительными регламентами зоны индивидуальной жилой застройки Чепошского сельского поселения для индивидуальной жилой застройки установлены предельные размеры земельного участка 750-1500 кв.м. Перераспределение невозможно (отсутствует свободная земля). Раздел невозможен.

6. Инициирование внесения изменений в документы территориального планирования (Генеральный план и Правила землепользования и застройки) (после оформления земельного участка в собственность)

Градостроительными регламентами зоны застройки индивидуальными жилыми домами предусмотрен перечень возможных видов разрешенного использования зу.

Если градостроительными регламентами не предусмотрен необходимый вид разрешенного использования, тогда необходимо инициировать внесение изменений в документы территориального планирования (включение необходимого ВРИ в территориальную зону или смена территориальной зоны).

Результат будет зависеть от представленного Правообладателем проекта и заинтересованности Администрации. Обязанности у уполномоченного органа осуществить перевод/удовлетворить заявление нет, это всего лишь право. Процедура изменения территориальной зоны осуществляется за счет Правообладателя.

 / юрист Недорезова Е.О.

