

Изменение вида разрешенного использования земель сельхозназначения

[Главная](#) » [Земля](#) » Как изменить вид разрешенного использования земель сельхозназначения?



Что нужно сделать, чтобы поменять вид разрешенного использования земельного участка, имеющего сельхоз предназначение? Такая необходимость возникает нередко – например, если имеется план возведения на территории жилого коттеджа и/или многоэтажного дома с квартирами. К тому же, стоимость владения увеличится в разы при смене целевого назначения.

Виды разрешенного использования земель сельхозназначения

От того, к какому виду землепользования принадлежит участок земли, зависит деятельность, которую можно производить на данной территории. Все виды учтены в специальном классификаторе.

На самом деле их довольно много, но среди всех основными являются:

- Пчеловодство, добыча меда и других продуктов жизнедеятельности пчел;
- Разведение домашних животных и покос травы на сено;
- Выращивание овощных и бахчевых культур;
- Пашенное земледелие;
- Огородничество;
- Создание рыболовецкого хозяйства;

- Охотничья деятельность;
- Ведение подсобного хозяйства, отнесенного к категории личного;
- Выпас скота;
- Ведение исследовательской и научной деятельности;
- Строительство домов дачного типа (в них можно официально зарегистрироваться и проживать постоянно, при условии, что жилое помещение соответствует всем нормам);
- Садоводческая деятельность;
- Иные виды.

Это лишь краткий перечень самых распространенных видов, в соответствии с которыми производится использование сельскохозяйственных земель. Для территорий, которые имеют статус особо охраняемых, предусмотрен свой вид использования земель.

В случае если производимая в пределах землевладения деятельность не соответствует категории, в которой находится данный участок, государство вынуждено будет применить к нарушителю меры воздействия – чаще всего накладывается штраф. Если собственник решил эксплуатировать землю для иных целей, не предусмотренных установленным видом пользования, ему необходимо изменить последний.

Возникает вопрос: можно ли вести строительные работы на сельхоз участках? Ответ прост: безусловно, если это позволяет установленный ВРИ. Если такое положение отсутствует, его необходимо установить в ходе предусмотренной законодательством процедуры.

Чтобы использовать определенную территорию, находящуюся в собственности для своих целей, при этом не нарушая установленное в РФ законодательство, необходимо сменить ВРИ. Данная процедура поможет избежать наказания со стороны государства, например, штрафа, и также получить возможность развивать деятельность в соответствии с намеченными планами.

Чаще всего территории, предназначенные для сельхоз работ, используются для разведения огорода, ловли рыбы, садоводства, ведения личной хозяйственной деятельности и для занятия фермерством.

Обязательно смените ВРИ, если собираетесь:

- Продать землевладение;
- Отстроить предприятие;
- Возвести дом, где будете заниматься личным хозяйством;
- Осуществлять строительство иных зданий, что невозможно при действующем ВРИ.

Чаще всего требуется произвести подобные изменения в кратчайшие сроки. Поэтому не следует откладывать визит к специалистам: лучше всего произвести обращение еще на этапе сбора бумаг.

Чтобы узнать предусмотренный законом порядок изменения ВРИ, достаточно обратиться к земельному законодательству: В Земельном кодексе, в статье 8, четко прописаны все требования. Согласно ей, все вопросы, возникающие в связи с желанием собственника изменить вид землепользования, подлежат рассмотрению в местных органах власти – администрациях, наделенных соответствующими полномочиями.

При наличии в территориальном органе власти земельного комитета, подавайте запрос именно туда. Если подобный отдел отсутствует, необходимо выяснить, где он имеется: он должен находиться в администрации города, района или области. Данная информация обычно имеется на официальном интернет портале подобных органов, поэтому все сведения можно получить, не вставая из-за компьютера.

Обязательно уточните в земельном комитете, какие документы предоставляются при смене категории разрешенного использования земель. Список отличается в каждом районе, так как формируют его местные органы самоуправления.

При изменении ВРИ совсем не обязательно производить смену категории земель. Данное изменение будет иметь под собой основание только в том случае, если запланированная деятельность выходит за рамки разрешенной уже установленной категории. К примеру, построить многоэтажное здание на участке, который предназначен для сельскохозяйственной деятельности, не выйдет.

Подобное строительство возможно только на землях, находящихся в пределах населенных пунктов и принадлежащих к жилой зоне городов и поселений.

Собственник должен заранее озаботиться подготовкой к запланированной процедуре, в первую очередь, собрать комплект необходимых для ее проведения бумаг. Также необходимо узнать в администрации населенного пункта, существует ли постановление, согласно которому становится возможной смена ВРИ. Перечень бумаг, которые необходимо предоставить для осуществления данной процедуры, четко не определен: местные органы власти сами устанавливают, какие документы будут в него входить.

Лучше всего, если собственник лично передаст все необходимые бумаги и напишет ходатайство о смене вида пользования. Однако, при желании, он может поручить это доверенному лицу. В этом случае, последнее должно обладать соответствующими полномочиями, которые прописаны в доверенности, заверенной нотариально. В качестве заявителей также могут выступать арендаторы. Возможна отправка документов посредством Почты РФ.

После получения ходатайства и документов администрация начнет рассмотрение вопроса по смене ВРИ. Данный орган местного самоуправления обязан принять решение либо об удовлетворении требований заявителя, либо отказать собственнику в проведении процедуры.

Для получения результатов посетите администрацию. Не забудьте взять с собой документ, удостоверяющий личность. Доверенные лица также обязаны предоставить бумагу, уполномочивающую их на

проведение подобных действий. Решение выдается в письменном виде. Если было решено отказать гражданину в запросе, то в бумаге обязательно указываются причины принятия подобного решения.

Если владелец участка не согласен, он может использовать полученный документ для восстановления своих прав через суд. Можно подать иск и в вышестоящие инстанции.

На основании полученного положительного решения, собственник должен подать запрос на внесение соответствующих изменений в ЕГРН. Сведения о последних в кадастровый орган направляет администрация, вынесшая решение.

В ЕГРН изменения вносятся на заключительном этапе.

Между моментом, когда орган местного самоуправления отправляет в Росреестр информацию об изменениях статуса земельного участка и самим внесением произошедших изменений должно пройти не более 15 дней. Данное правило вытекает из регламента, регулирующего информационное взаимодействие между различными ведомствами. А собственник должен быть поставлен в известность в течение 5 дней.

Если владелец участка в течение данного промежутка не был извещен официально, он имеет право самостоятельно обратиться в Росреестр и подать ходатайство об изменении содержащихся в нем данных. Основанием для этого выступает ФЗ №218, статья 33.

Далее Росреестр должен направить запрос в администрацию для подтверждения сведений, указанных в заявлении собственника. Данное действие должно быть осуществлено в течение 3 дней с момента поступления ходатайства. А владелец о внесенных изменениях должен узнать в течение 5 дней при помощи официального письменного уведомления, составленного на его имя.

Документы для изменения вида разрешенного использования земельного участка

Чтобы запустить процедуру изменения вида использования земельного участка, потребуется предоставить в соответствующие органы следующий комплект заранее собранных документов:

- Паспорт собственника и его копия;
- Ходатайство;
- Декларация;
- Оригиналы бумаг, которые доказывают, что гражданин обладает правом собственности на землю и все строения, возведенные на территории владения;
- Паспорт кадастра на участок и иные бумаги технического характера: план, результаты землеустроительных работ и проведенной экспертизы;
- Если собственник является индивидуальным предпринимателем – выписка из ЕГРИП;
- В случае если право собственности имеет юр.лицо – выписка из ЕГРЮЛ;
- При обращении доверенного лица – бумага, удостоверяющая право конкретного гражданина на совершение подобных действий, составленная владельцем;
- Копии бумаг на имеющиеся строения.

Все собранные бумаги прикрепляются к обращению.

Заявление об изменении вида разрешенного использования земельного участка

Обязательно нужно представлять, что вы хотите дальше проделать с находящейся в собственности землей, то есть, собственно, для чего запускается процесс смены вида использования земель.

Записав основания изменений, обратитесь в местные органы самоуправления, под контролем которых находится территория, где расположен участок земли.

Далее напишите заявление на имя исполкома, где в обязательном порядке укажите:

- Местоположение землевладения, его кадастровые характеристики и технические сведения;
- Основание, по которому имеете право распоряжаться данным владением, и с какого времени возникло подобное право;
- Причины, по которым возникло желание изменить ВРИ;
- Список преимуществ, которые появятся при смене вида пользования;
- Просьбу выдать разрешение на данную процедуру;
- Поставьте подпись и дату.

Декларация о смене разрешенного использования земельного участка

Данный документ является обязательным приложением к заявлению о смене вида землепользования. Никаких строгих требований к ее составлению не выдвигается, однако помните, что данная бумага – одна из базовых. По факту, именно на ее основании принимается положительное решение об изменении ВРИ: декларация подтверждает, что гражданин имеет право запускать данную процедуру. Можно заполнять бумагу по образцу, который легко найти на интернет-ресурсах юридической направленности, а можно составить самостоятельно.

Обязательно внести в документ следующие сведения:

- Наименование органа власти, куда подается бумага;
- Название самого документа;
- Собственные данные: ФИО и адрес;
- Краткая информация о владении, в которую обязательно включается категория земель и способ правообладания;

- Собственно, просьба об изменении вида использования с обязательным пояснением причин данного решения;
- Указание на то, что совладельцы и собственники прилегающих участков не возражают против планируемых изменений, а также на наличие бумаг, которые предоставляют право изменить ВРИ;
- Подпишите документ и проставьте дату.

На первый взгляд может показаться, что данный документ полностью идентичен заявлению. Однако это совершенно не так: ходатайство выражает просьбу, а декларация – уже по факту завершённое действие. Это означает, что декларация наделяется юридической силой после постановки подписи на заявлении и продолжает проведение процедуры.

Она служит основанием для выдачи акта, в котором будет прописано разрешение на требуемые изменения и внесение их в реестр кадастра.

Сроки изменения вида разрешенного использования земельного участка

Время принятия решения в первую очередь зависит от качества работы комиссии, рассматривающей ходатайство, и обстоятельств дела. Иногда процедура затягивается на 30 дней. Но сам процесс регистрации занимает в несколько раз меньше времени – примерно 10-12 дней.

Сколько стоит изменение вида разрешенного использования земельного участка

Цена изменение ВРИ установлена налоговым законодательством РФ. Для собственников-граждан она составляет 2 000 рублей. Организациям, оформленным в качестве юридических лиц, данные изменения обойдутся дороже: фирме необходимо заплатить 22 000

рублей.

Что будет, если не изменять вид разрешенного использования

В случае если на участке производится деятельность, не предусмотренная установленным для нее видом использования, ее владелец будет подвергнут административному наказанию со стороны государства.

В его качестве выступает штраф:

- До 1% от стоимости, указанной в кадастре. Однако есть предел, меньше которого заплатить не удастся: 10000 рублей. Данный штраф выплачивается, если использование земель не соответствует их целевому назначению;
- До 0,5% от стоимости, прописанной в кадастре, но не меньше, чем 3 тысячи рублей – если не производится ведение сельского хозяйства на выделенной для этого территории (к примеру, неиспользование пашни);
- До 1,5% от стоимости, занесенной в кадастр, если не ведется строительство на участках, выделенных под ИЖС.