

Изменение вида разрешенного использования земельного участка

[Главная](#) » [Земля](#) » Как изменить вид разрешенного использования земельного участка?



Изучите информацию о смене допустимых видов применения земельных участков, чтобы наглядно представлять, чем является ВРИ участка земли. Каким образом допускается его поменять, осуществляя определенный порядок действий?

Что такое вид разрешенного использования земельного участка

Допустимый вид применения участка земли представляет собой одну из дополнительных характеристик, имеющую юридическую важность, потому что носит правовой статус, определяющий пользование землей. Владелец участка земли по этому критерию знает, как возможно применять земельный участок, что на нем возводить можно, а что запрещено.

Немаловажно, что ВРИ является основным пунктом, формирующим кадастровую стоимость участка земли. Также сведения о ВРИ фиксируют в обязательном порядке в государственный кадастр недвижимости и в единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Как определяется вид допустимого использования земельного участка?

Вариант применения земельного ресурса определенного участка территории определяется на основании классификатора ВРИ,

который принимается в качестве обязательного с 1.09.2014 года после утверждения приказом Минэкономразвития под номером 540. Согласно этому классификатору, на сегодняшний день осуществляется установление вида допустимого использования территории участка.

До вступления в силу данного классификатора применялись регламенты градостроительной деятельности, которые были составной частью правил осуществления застройки и землепользования. То есть раньше владелец участка земли самостоятельно без согласований определял для себя вид разрешенного землепользования, подавал заявку в уполномоченный орган кадастрового учета. Затем объявлялось решение об осуществлении внесения изменений в ВРИ участка земельного массива.

Поменять ВРИ может владелец территории либо его представитель, действующий с применением нотариально заверенной доверенности.

Если собственник не обратился заранее в администрацию поселения и органы государственной власти, то он имеет возможность с помощью органов государственного кадастрового учета осуществить межведомственный запрос для получения готового решения, которое обязаны вынести сотрудники муниципалитета, для оформления заключительного решения о возможности изменения ВРИ земельного участка либо об отказе в смене ВРИ.

При потребности осуществления смены категории землепользования участка владелец обращается в государственные органы власти или в администрацию муниципалитета с просьбой принять решение о сопоставлении текущего ВРИ участка земли с классификатором видов допустимого применения территорий земли.

Через месяц представители муниципалитета или уполномоченного органа обязаны принять решение по данному вопросу. Это решение является основополагающим для последующего принятия решения Земельным комитетом или иными уполномоченными органами об

изменении ВРИ или отказе заявителю в этом.

Нужные документы, которые должен предъявить заявитель в МФЦ:

- Письменное обращение с внесенным в текст номером участка в кадастровом реестре земли;
- Паспорт гражданина РФ;
- Документы, позволяющие доказать права пользования и распоряжения в отношении территории у собственника, и правоудостоверяющие документы в том случае, если земля была приобретена до 2.03.1998 года, так как в отношении таких участков при запросе данных в ЕГРН будет выдана пустая справка.

Сроки изменения вида разрешенного использования земельного участка

На сегодняшний день срок составляет 10 суток с момента подачи заявления собственником, чтобы осуществить смену категории землепользования в отношении территории собственника.

Срок может быть увеличен, если документы передавались через МФЦ, отсчет времени в таком случае начнется с момента передачи документов из МФЦ в государственный орган.

Основания для отказа в изменении разрешенного вида использования земельного участка

Поводом для отказа поменять ВРИ территории являются:

- Ситуации, связанные с ненадлежащей подачей документов, наличие искаженных, противоречивых, недостоверных данных в письменном обращении или в документах, являющихся приложениями к обращению;
- Несовпадение требуемого ВРИ участка земельного массива с

государственными категориями землепользования, существующими в специальном госкадастре недвижимого имущества и сделок с ним;

- Если нет данных о территории собственника в ЕГРН;
- Несовпадение ВРИ территории собственника с Классификатором вариантов допустимого землепользования, принятым 1.09.2014 года;
- Если нет согласия любого владельца участка земли, в отношении которого требуется сменить ВРИ;
- Если инициатор смены ВРИ владеет территорией на правах аренды, полученных в результате проведения ОМС аукциона;
- Если координаты территориальных зон не зафиксированы в едином государственном кадастре недвижимости, а ВРИ земли не совпадает с основными видами допустимого применения ПЗЗ, ППТ, ПМТ;
- В случае если территория, в отношении которой намереваетесь провести изменение ВРИ, расположена в санитарной зоне производственного комплекса. Информацию об этом можно получить в выписке из ИСОГД;
- В случае, если пределы территории собственника накладываются на границы территории, находящейся в собственности государственных структур или муниципалитета. Аналогичная ситуация в случае совмещения границ территории с землями лесного фонда;
- Если запрашивается проведение смены ВРИ земли относительно общих придорожных территорий существующих объектов дорожного строительства и объектов, находящихся на стадии разработки и планирования;
- При несовпадении ВРИ территории владельца с категорией землепользования, которое допустимо к эксплуатации в охраняемой зоне с объектами культурного наследия;
- Если требуемый ВРИ территории не совпадает с видами допустимого распоряжения землей в зоне водоохранной и прибрежной полосы;
- Если заявитель отказывается оплатить объявленную стоимость за проведение смены ВРИ.

Выше перечислены базовые причины отказа в смене ВРИ территории, принадлежащей собственнику.