

# Как изменить вид разрешенного использования земельного участка?

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



Не редки случаи, когда у собственников или арендаторов земельных участков появляется необходимость провести процедуру изменения вида допустимого использования земельного ресурса. Однако граждане сразу сталкиваются с трудностями, так как не знают, где оформлять изменение ВРИ, куда подавать документы, что представляет собой смена ВРИ участка земли. Знайте, что нельзя путать понятия категория землепользования и вид разрешенного использования земельного участка.

## Виды разрешенного использования земельного участка

После внедрения нового классификатора земельных участков в 2015 году вся территория земельного фонда распределена между 12 базовыми видами допустимого применения земли и 81 дополнительными видами, служащими для уточнения базовых ВРИ.

**Запомните основные виды эксплуатации участков земли гражданами России и организациями:**

- 1 вид, к которому относятся участки земли для сельскохозяйственной деятельности;
- 2 вид, территория участка при котором применяется для возведения капитального строения для индивидуального проживания граждан;
- 4 вид, который позволяет организовывать виды

- деятельности, которые предполагают получение прибыли;
- 6 вид, к которому законодатель отнес земли для обустройства производственных процессов в пределах участков;
  - 13 вид, к которому относятся несколько подвидов:
    - Занятие огороднической деятельностью по выращиванию культурных растений для личного пользования;
    - Ведение садоводческой деятельности;
    - Осуществление деятельности по содержанию личного подсобного хозяйства на участке земли.

**Кроме базовых видов и дополнительных, которые более детально разграничивают участки земли по назначению, существуют и условно-разрешенные виды эксплуатации земельного ресурса.**

Запомните, что отличие базовых ВРИ от условно-разрешенных заключается в том, что при базовых ВРИ собственник не должен получать дополнительных разрешений на целевое применение земельного участка. Чтобы применять земли по назначению со статусом условно-разрешенного участка земли, необходимо согласовать планируемую деятельность и получить соответствующее разрешение на ее осуществление в уполномоченных органах. В качестве таких разрешительных органов выступает администрация муниципального образования или иные уполномоченные органы исполнительной власти на местах.

Сразу отметьте, что сменить базовый ВРИ, разъясняющий или условно-допустимый можно различными методами.

**При этом процедура в отношении каждого варианта, указанного выше, индивидуальна:**

- Смена основного ВРИ. Учтите, что выбрать вид использования земельного участка может самостоятельно каждый собственник. Учтите только тот факт, что перечень ВРИ для конкретной территории существует в согласованном виде с администрацией, поэтому выбирать можно только из

возможных ВРИ в соответствии с градостроительными нормами и схемами территориального планирования. Все эти нормы заранее согласовываются при проектировании плана генеральной застройки территории муниципального образования и прилегающих земель. Узнайте для начала, какие ВРИ разрешены в отношении указанного земельного участка, как части территории муниципалитета, затем выберите на свое усмотрение Вариант применения земли и произведите смену ВРИ с действующего на выбранный;

- Смена вспомогательного ВРИ участка земли. Процесс полностью аналогичен предыдущему с той разницей, что при выборе дополнительных ВРИ убедитесь, что они являются допустимыми в отношении конкретного участка и соответствуют базовому ВРИ. Например, если приобретаете участок земли для ИЖС, то дополнительно можете выбрать вспомогательный ВРИ для осуществления садоводческой деятельности. Однако, возводить здание все равно придется, вместо него все засадить яблонями не получится, так как основным ВРИ является ИЖС;
- Для детальной проработки данного вопроса обратитесь за помощью к профессиональным юристам, но учтите последовательность действий:
  - Составьте заявление с помощью специалистов;
  - Соберите необходимые бумаги и прикрепите их к заявлению;
  - В тексте заявления укажите следующие данные:
    - Номер участка и его адрес;
    - Личные и паспортные данные владельца или собственника;
    - Перечень налоговых или иных обременений на участок земли;
    - Перечислить действующие базовые и дополнительные ВРИ, которые разрешены для данной категории земли в конкретном муниципальном образовании с учетом нормативных документов земельного права по региону;

- Детально опишите причины того, что потребовалось сменить ВРИ;
- В течение месяца ожидайте ответ, если все разрешено в пользу заявителя, то отправляйтесь с документами и разрешением в Росреестр и регистрируйте все новые данные, получайте новый кадастровый паспорт с внесенными корректировками;
- Смена условно-разрешенного вида эксплуатации земельного участка предполагает, что необходимо заранее обратиться владельцу земли в администрацию поселения, чтобы узнать требование региональной земельной политики для смены ВРИ на условно-разрешенный:
  - Подготовьте бумаги, которые относятся к земельному участку, составьте заявление на смену ВРИ и привезите все в администрацию поселения;
  - В течение 2 недель принимается решение о рассмотрении заявления и в случае положительного решения администрация объявляет о проведении общественного процесса в СМИ и на официальном информационном портале администрации;
  - В назначенное время осуществляется процесс обсуждения смены ВРИ на условно-разрешенный вид в присутствии соседних владельцев участков, предпринимателей и собственников недвижимых объектов, которые располагаются удаленно, но имеют отношение к участку земли, который рассматривается на повестке слушаний. Указанные лица обладают правом аргументировано высказать мнение о смене ВРИ. Для того чтобы такой процесс прошел предсказуемо, переговорите заранее с соседями и придите к соглашению, чтобы на общественных слушаниях никаких неожиданных реакций соседей не было;
  - Комитет по земельным вопросам оформляет протокол проведения общественного диалога, затем материал передается главе администрации на рассмотрение и принятие решения. Только глава администрации

окончательно визирует документ и определяет, разрешено или нет провести смену ВРИ.

Полный перечень документов необходимо получить в администрации поселения, к которому относится участок земли и территория земли, на которой расположен участок. Документы необходимо подготовить с учетом категории землепользования, присвоенной участку, правоустанавливающие документы, на основании которых владелец является собственником или арендатором.

**Базовая документация представляет собой следующий список:**

- Удостоверение личности гражданина России;
- Если вместо собственника участка земли выступает его представитель или арендатор, то предоставьте доверенность, заверенную нотариально;
- Кадастровый паспорт на земельный участок;
- Оригинал и копию договора аренды, дополнительно составьте и подпишите с собственником земли согласие на смену ВРИ;
- Составьте заявление, учтите, что в тексте нужно указать просьбу о смене ВРИ. Это актуально в том случае, если нет необходимости изменять категорию земли;
- Документы на объект недвижимости и иные объекты, возведенные в пределах территории участка, на основании которых можно определить права собственника и фактического владельца земли;
- Если присутствуют права сосособственников, то необходимо письменное согласие от каждого на смену ВРИ;
- Подготовьте и утвердите проект схематического расположения объектов на территории земли, обозначьте планировку схематически;
- Предоставьте выкопировку с изображением участка земли и располагающихся рядом территорий. Материал можно взять с кадастровой карты в интернете;
- Дополнительный перечень документов объявляется в качестве необходимого в индивидуальном порядке.

Знайте, что дополнительные документы могут быть востребованы администрацией не в отношении участка земли, а, например, может понадобиться выписка из ЕГРН, если на земле располагается объект недвижимости.

**Обязательно убедитесь в том, что получили на руки кадастровую выписку о внесении изменений в отношении земли после смены ВРИ участка.**

**Для функционирования единой системы учета кадастровых изменений необходимо представить в уполномоченный орган следующие документы:**

- Бумаги, доказывающие право собственности в отношении земельного участка конкретного гражданина или организации;
- Паспорт гражданина, составившего обращение;
- План осуществленного межевания территории участка земли;
- Положительное решение главы администрации поселения на смену ВРИ участка;
- Составьте заявление по образцу и на бланке, который предоставляется желающим в отделениях ЕГРН.

Заявление допустимо подать лично в отделениях Росреестра или через услуги информационного портала. На изготовление выписки чаще всего тратится более двух недель.

**Изучите период принятия решения или оформления отказа с учетом допустимого срока рассмотрения заявления:**

- Для органов местной исполнительной власти период принятия решения, включая время рассмотрения заявления, проведения слушания и принятия окончательного решения на уровне главы администрации, составляет 80 суток;
- Период принятия решения на уровне областных министерств и ведомств ограничен 17 рабочими днями;
- Для отправки документов между структурами и подразделениями нельзя тратить более 3 суток;
- Предельный срок назначается периодом в 4 месяца с

момента подачи заявления.

## **Стоимость изменения вида разрешенного использования земельного участка**

Чтобы сменить ВРИ участка земли на интересующий собственника, владелец потратит определенную сумму денег на процедуру. Знайте, что стоимость смены ВРИ участка формируется из нескольких составляющих, однако, основную роль играет разница между кадастровой стоимостью земли действующего ВРИ и предполагаемого вида допустимого применения земли.

Чаще всего написанное выше правило применяется для участков земли города Москвы и Московской области.

Учтите, что потратить деньги придется на подготовку или восстановление документации, если часть необходимых бумаг отсутствует.

## **Как выбрать вид разрешенного использования земельного участка**

Чтобы выбрать ВРИ для конкретного участка земли, изучите градостроительный регламент и правила застройки территории, которые официально размещены на сайтах администрации поселения. Если документ в электронном виде не представлен на общественное обозрение в СМИ и на сайте администрации, то это является прямым нарушением, можете обратиться в администрацию с требованием предоставить сведения о правилах землепользования и застройки в пределах территории муниципального образования.

Если на сайте информацию найти получилось, обратите внимание на раздел, в котором содержится информация о градостроительных регламентах для территориальных зон. Именно в таком разделе

**существует информация о том, какие ВРИ допустимы для каждого участка в пределах территории муниципального образования.**

Для начала найдите раздел с наглядными материалами и фотографиями участков, схемами, благодаря которым можете определить, к какой категории относится интересующий земельный участок, какие ВРИ в отношении территории, где расположен участок, действуют.

Перечень видов допустимого применения земли нужно сопоставлять с новым классификатором земель. Однако, учтите, что решения по целевому назначению земель, которые принимались до 2015 года не теряют юридическую силу. Учтите, что названия разрешенных вариантов применения земельных участков могут не совпадать, так как новый классификатор включает несколько новых терминов, которые ранее не употреблялись в земельном праве.

**Обратите внимание, что в тексте градостроительного регламента обязательно указываются пределы максимально разрешенных размеров территории участка и минимальные площади территории, кроме этого, определяется на законодательном уровне допустимый процент для застройки от общей территории муниципалитета. При этом ограничения формируются индивидуально для каждого региона страны.**

## **Зачем менять вид разрешенного использования земельного участка**

Государственные органы распределили все территории и земли в их пределах по соответствующим категориям землепользования и видам разрешенной деятельности по эксплуатации земельных участков для того, чтобы все земли применялись строго по целевому назначению, а эффективность применения земельного ресурса страны выросла.

**Существуют случаи, когда собственнику земли выгодно осуществить смену ВРИ участка, изучите их:**

- Если есть возможность перевести землю из любого действующего ВРИ в категорию земель поселения, то потом перепродать такую землю выгодно;
- Применить собственную землю под оборудование производственного процесса для изготовления и реализации продукции;
- Возвести многоэтажное жилое помещение с последующей продажей жилья;
- На территории для сельскохозяйственной деятельности возвести множество жилых домов, сформировать поселение.

**Применение участка земли не по его прямому назначению влечет наложение штрафа и ответных мер со стороны представителей государственных уполномоченных структур.**

Поэтому необходимо осуществлять смену ВРИ до того, как начнете вести деятельность, несоответствующую заявленным целям.

**Имейте в виду, суммы штрафов могут быть различны за нарушение целевого применения земли:**

- 1% от стоимости земли по кадастровой оценке, при этом сумма не может быть меньше 1000 рублей. Такие штрафы применяются в случае нарушения использования приусадебных участков;
- 0,5% от кадастровой стоимости, при этом сумма не может быть менее 3000 рублей. Такие штрафы получают владельцы с\х земель, на которых не ведут сельскохозяйственную деятельность;
- 1,5% от стоимости земли по кадастровой оценке, но не менее 20.000 рублей. Такая мера применяется в случае отсутствия строительных работ на участке, который предусматривает ИЖС.

## **Отказ в смене вида разрешенного**

# **ИСПОЛЬЗОВАНИЯ земельного участка**

Сразу обратите внимание на то, что заявки на смену ВРИ, чаще всего, оставляют неудовлетворенными по разным причинам. Происходит так, потому что осуществлять корректировку информации в отношении каждого участка сложно, необходимо вносить изменения в генеральный план застройки территории муниципалитета, провести огромный объем работ по изменению схематического отображения участков земли в специальных документах. Такая работа обременительна для государственных органов, но отказать из-за этого сотрудники администрации не могут. Всегда подыскивают завуалированные причины отказа.

Строже всего дело обстоит с переводом с\х земель в иные виды допустимого эксплуатации земельных участков.

**Чтобы перевести с\х земли в иной ВРИ, необходимы следующие причины:**

- Осуществлена консервация с\х земель;
- Территория относится к природоохранной зоне, территории присвоен статус особого объекта или земли переведены в ведение лесного или водного фонда;
- Граница муниципального образования расширяется за счет земель с\х назначения, автоматически переоформляя их в земли поселения;
- Если размещены на земле производственные мощности, при этом стоимость земли по кадастровой оценке не должна превышать среднюю кадастровую стоимость земли в регионе. При этом знайте, что перед тем, как разместить производство на с\х землях, обязательно проводится проверка на поиск соответствующей территории не с\х назначения. Если такая земля не найдена, только тогда происходит изменение ВРИ в отношении участка;
- Если с\х земли более не пригодны для использования по прямому назначению, при этом переведены в лесной фонд или в земли запаса;

- Если предусматривается возведение инфраструктурных объектов федерального или местного значения: дороги, ЛЭП, ж\д пути, газопровод, трубопровод и иные глобальные сооружения;
- В случае применения территории в федеральных целях для нужд страны;
- В случае обнаружения полезных ископаемых, для разработки которых проект утвердили на федеральном уровне;
- По причине расположения на территории социальных объектов, помещений здравоохранения, образования, культурного наследия страны.