

Образец заявления на изменение вида разрешенного использования земли

[Главная](#) » [Земля](#) » Образец заявления об изменении вида разрешенного использования земельного участка



Приобретая земельный участок, каждый гражданин понимает, что использовать землю получится только в рамках действий, допустимых видом разрешенного использования земли. Чтобы иметь возможность применять участок земли на свое усмотрение, владелец должен осуществить процедуру смены ВРИ участка земли. Учтите, что изменить ВРИ можно только в соответствии с действующими правилами застройки и землепользования, одобренными администрацией муниципального образования.

Какие бывают виды разрешенного использования земельного участка

Учтите, что законодательно термина ВРИ земельного участка не существует, хотя данная характеристика земли является важной и основной для земельного участка. Чтобы понять суть данного термина, изучите всю информацию, систематизируйте ее.

Вид допустимого применения земельного участка – это одна из основных характеристик участка территории, которая непосредственно влияет на формирование юридических оснований применения территории и земельных ресурсов. Правила, которые регулируют ВРИ, определяются нормами распределения территории на зоны целевого использования.

Согласно правилам зонирования территории владелец участка получает право использовать землю в строгом соответствии

обозначенным видам допустимого использования территории. При этом в правилах четко прописано, что допустимо делать на участке земли, в какой ВРИ земли перевести собственность, кроме этого, прописано, какие действия с земельными ресурсами на территории участка недопустимы для любого пользователя или собственника.

Основная задача формулирования ВРИ заключается в том, чтобы определить функциональные ограничения по применению участка земли.

Законодательство определяет три важные категории видов разрешенного применения земельного участка:

- Основные – на основании таких ВРИ собственник имеет право применять земельные ресурсы в границах своей территории без получения дополнительных документов или разрешений на осуществление деятельности, без прохождения процедуры согласования с уполномоченными органами. Список основных видов допустимого землепользования формируется градостроительными регламентами, которые распространяются в пределах территории расположения земельного участка;
- Условно разрешенные – виды применения земли, которые разрешены к использованию, но могут быть применены только после прохождения процесса общественного согласования. А это значит, что после проведения соответствующих мероприятий владелец должен получить документ, разрешающий применять определенный ВРИ земли в качестве основного. Существует специальный алгоритм действий для осуществления процедуры согласования, согласно ГрК РФ:
- Инициатор подает заявление в специальный комитет, имеющий право принимать и рассматривать для вынесения решения заявления с требованиями провести процедуру согласования;
- Учтите, что в тексте заявления необходимо указать точный вид условно разрешенного использования земли, которое

требуется установить в отношении территории собственника;

- Далее, в соответствии с нормами и правилами осуществления общественных слушаний организуется такое мероприятие, на котором выносятся на обсуждение вопросы присвоения вида условно разрешенного использования земли в отношении участка заявителя;
- После озвучивания повестки принимается решение о том, чтобы присвоить запрашиваемый вид условно разрешенного применения земли участку собственника или отказать в этом. Знайте, что в случае отрицательного решения после проведения общественных слушаний можно обратиться в суд и отстаивать право на изменение ВРИ в отношении собственного участка;
- Вспомогательные – такие виды допустимого использования ресурсов земли устанавливаются в отношении территории, которой уже присвоен основной ВРИ или условно разрешенный. При этом вспомогательный вид использования земельного ресурса присваивается с целью обеспечения условий максимально полной эксплуатации участка земли в соответствии с целевым назначением земельного ресурса.

Внимательно изучите примеры, чтобы наглядно понять, каким образом формируется ВРИ любого участка и территории.

Для условно взятой для примера территории с установленной категорией землепользования существуют следующие варианты применения ресурсов земли:

- Основной ВРИ предусматривает право на возведение объектов ИЖС, что дает возможность собственнику возводить жилые здания без получения специальных разрешений на строительство таких объектов в границах данной территории;
- Условно-разрешенный ВРИ позволяет возводить жилые помещения общей площадью, не превышающей 100 квадратных метров, что подразумевает получение дополнительного разрешения на право возводить объекты нежилого

назначения, если есть у собственника намерение возвести магазин или иной объект для осуществления определенного вида деятельности;

- Вспомогательный ВРИ подразумевает возможность без дополнительных разрешений строить автостоянки для легкового автомобильного транспорта. Учтите, что автомобильную стоянку без дополнительных разрешений и согласований разрешается возводить только после того, как будет построено хотя бы одно здание на территории. В таком случае автостоянка будет считаться объектом, созданным для обслуживания строительства.

Чтобы понять, с каким количеством территориальных зон можно столкнуться на практике, изучите основной перечень:

- Для жилищного строительства;
- Промышленные зоны;
- Восстановительные ресурсы;
- Территории общественного и делового строительства;
- Инженерные;
- Специального назначения;
- Зоны для возведения строений в ведомстве ВС РФ;
- Зона транспортной отрасли и всех объектов инфраструктуры;
- Земли сельхоз назначения;
- Зоны другого типа.

Учтите, что каждая зона формируется таким образом, чтобы любой участок земли располагался в конкретной зоне, не допуская пересечения границ. Территориальная зона определенного назначения, в пределах которой располагается участок, формирует основной вид допустимого использования участка земли.

Приобретая землю в собственность у государства, гражданин приобретает участок с установленным типом допустимого использования земельного ресурса. При этом поймите, что после приобретения участка земли меняется собственник, а не ВРИ.

В качестве примера рассмотрите несколько ситуаций:

- На землях для сельхозназначения не разрешается строить автозаправку;
- На участке земли под дачное строительство нельзя возводить многоэтажные дома.

Чтобы применять землю для осуществления деятельности, не разрешенной в отношении участка земли, допускается осуществить процедуру смены ВРИ.

Рассмотрите основные причины для проведения смены ВРИ:

- Увеличение стоимости участка земли перед заключением сделки купли-продажи участка, обусловлена такая причина тем, что земли сельхоз назначения стоят дешевле по рыночной стоимости земель муниципальных образований;
- Оформление на территории прав на осуществление коммерческой деятельности с целью получения прибыли. Чаще всего такая деятельность осуществляется путем возведения торгового помещения или помещений, сдаваемых в аренду для торговой деятельности или производства товаров;
- Возведение многоэтажного здания на территории, которая официально по бумагам предназначена для осуществления деятельности в пределах подсобного хозяйства;
- Планирование возвести жилой квартал из многоэтажных жилых зданий на территории земель сельхоз назначения.

Довольно часто собственники земель не обращают внимание на подготовку документов, на ограничения в виде допустимого использования земли. При этом осуществляют хозяйственную деятельность с нарушениями.

Знайте, что за нарушение правил использования земель виновному грозит административная ответственность и штрафы:

- Если участок земли использовался не по целевому назначению, то необходимо собственнику оплатить штраф в

размере 1% от кадастровой стоимости участка, где выявлено нарушение. При этом сумма штрафа не может быть меньше 10.000 рублей;

- Если участок земли, выделенный под сельскохозяйственную деятельность, не используется по прямому назначению, тогда собственник заплатит штраф в размере 0,5% от стоимости, зафиксированной в кадастре. Сумма штрафа не может быть меньше 3000 рублей;
- Если на территории участка, выделенного под возведение частных жилых построек, не планируется и не осуществляется строительная деятельность, а объектов жилой собственности на участке нет.

Чтобы ориентироваться в правилах и порядке смены ВРИ, необходимо изучить следующие документы, регулирующие данный вопрос:

- ЗК России, содержащий основные аспекты правового регулирования земельных отношений;
- Градостроительный кодекс России;
- ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую»;
- Закон о вступлении в силу ГрК РФ в действующей редакции.

Приобретая участок земли, заранее ознакомьтесь с перечнем ВРИ, которые допускается применять в отношении указанного участка. Применяйте правила использования земли и градостроительный регламент муниципального образования, в границах которого располагается земельный участок.

Такого типа документация должна быть размещена на официальном ресурсе администрации в интернете. Доступ к этой информации должен быть открытым и свободным.

Несоблюдение обязанностей чиновниками может привести к тому, что информацию найти не получится, тогда обратитесь с требованием предоставить вышеперечисленные данные в администрацию поселения.

В одобренных муниципалитетом правилах застройки территории поселения существует глава или раздел с подробным описанием всех градостроительных норм и регламентов для конкретных территориальных зон. В таком разделе содержится информация о том, какая территориальная зона является основной для указанного участка земли, какие виды землепользования могут быть присвоены участку при смене ВРИ.

Если сложно сориентироваться по тексту документа, примените графический раздел градостроительного регламента, найдите участок земли, определите, к какой территориальной зоне он относится.

Обратите внимание на то, что данные о ВРИ в регламентах и правилах застройки и землепользования должны совпадать со сведениями классификатора, одобренного для систематизации видов допустимого применения земли. Знайте, что правила и нормы, которые были утверждены раньше даты принятия классификатора ВРИ, имеют законную силу.

Изучите следующие сведения, которые можете найти в градостроительных регламентах и нормах застройки территории:

- Зафиксирован минимальный и максимальный размер участка, расположенного в конкретной территориальной зоне, в зависимости от типа территории;
- Количество застроенной территории, которое высчитано в процентах от общего размера территории;
- Перечень документации и ссылки на оригинальные нормативные акты.

Порядок изменения вида разрешенного использования земельного участка

Существует определенная последовательность внесения изменений в виды допустимого применения земли:

- Сбор документов, необходимых для проведения процедуры,

которые необходимо оформить, найти или восстановить заранее:

- Документы на участок земли;
- Личные документы;
- Любые приложения и дополнительная документация, которая может быть применена для принятия решения;
- Убедитесь в администрации поселения, что существует постановление муниципалитета о том, что в отношении указанного участка земли допустимо проводить изменение ВРИ (Для получения этих сведений обратитесь в администрацию муниципального образования).

Имейте в виду, что обращаться в администрацию необходимо лично со всеми подготовленными бумагами, данными и заявлением. Если заявитель желает воспользоваться услугами представителя, то должен предоставить последнему доверенность с подписью и печатью нотариуса. При этом в доверенности должен быть прописан перечень возможностей и ограничения в ответственности представителя.

Знайте, что после подачи документов в администрацию, сотрудник, принимающий бумаги и заявление, должен выдать расписку с перечнем прилагаемых документов и описанием заявления. Проверьте, есть ли дата и подпись сотрудника администрации в расписке.

Заявление рассматривается в двух вариантах:

- Если есть необходимость проведения общественных слушаний, то период рассмотрения составит 2 месяца;
- Если нет необходимости в публичных слушаниях, то срок сокращается до 1 месяца.

Знайте, что не существует федерального законодательства, в котором определен факт необходимости взимания государственной пошлины за смену ВРИ. Однако, если в муниципалитете принято решение о формировании размера пошлины за данную услугу с

целью внесения средств в бюджет, то это не является незаконным.

Далее следует получение результата после подачи заявления. После рассмотрения специальной комиссией всех документов, которые представляет заявитель, глава администрации муниципального образования принимает решение разрешить или запретить изменение ВРИ в отношении конкретного участка земли. Чтобы получить письменное решение любого характера, приезжайте в администрацию, предъявите сотруднику паспорт или доверенность (если применялись услуги представителя), заберите решение.

Учтите, что отказное решение должно содержать полный текст мотивации, на основании которой глава администрации отказал заявителю. Если собственник участка уверен, что отказом администрация нарушила его права, то с письменным решением обратитесь в суд.

Если решение положительное, то сведения в Росреестр подает администрация поселения, изменения вносятся в ЕГРН.

После этого следует внесение изменений в ЕГРН, это происходит в период 15 суток, но не более. Течение срока начинается с момента передачи администрацией документов в Росреестр. Такой порядок действий осуществляется в рамках межведомственного взаимодействия. После внесения изменений в ЕГРН собственник участка должен получить об этом сообщение в срок не позднее 5 суток. Информационное письмо отправляется по указанному собственником земли адресу.

Если владелец не оповещен об изменении запись в ЕГРН в отношении участка, отправляйтесь в Росреестр лично и подайте заявление о внесении изменений в ЕГРН. 3 суток нужно сотрудникам ЕГРН для отправления запросов в местные органы исполнительной власти, затем, еще 5 суток для уведомления владельца земли об изменениях.

Знайте, что после изменения ВРИ стоимость земельного участка

может сильно измениться, чаще всего в сторону увеличения. Это может привести к сильному увеличению суммы земельного налога. Если владелец считает, что кадастровая стоимость участка после смены ВРИ неоправданно завышена, то эту ситуацию можно оспорить в Росреестре или в порядке судебного разбирательства.

Образец заявления об изменении вида разрешенного использования земли

Порядок осуществления смены ВРИ прописан в ГрК РФ, начинается процесс с подачи собственником или представителем заявления в органы местного самоуправления на имя главы администрации поселения.

Далее собственник вносит сведения о себе, включая паспортные данные, адрес проживания, контактные данные.

Подача документов обычно осуществляется лично, но существует возможность отправить по почте с составленной описью документов в момент отправления письма.

Образец декларации о смене разрешенного использования земельного участка

Декларация об изменении ВРИ участка земли должна быть в качестве приложения к заявлению передана в администрацию вместе с заявлением. Такая декларация является основным документом, но разрешается ее заполнять в свободной форме.

Декларация подтверждает письменно право собственника выбрать вид разрешенного применения земли из существующих в отношении данного участка.

ВРИ после изменения выбирается собственником самостоятельно. Образцы декларации существуют в свободном доступе в интернете,

допускается составить документ в своем варианте.

Главное, чтобы в тексте имели место следующие данные:

- Информация о государственной структуре, куда направляет заявитель декларацию;
- Название документа;
- Личные и паспортные данные заявителя;
- Перечень основных характеристик участка;
- Информация о категории землепользования;
- Описание документов, на основании которых участок приобретен собственником;
- Затем необходимо вписать фразу такого типа: «Разрешите внести изменения или поправки в кадастр, которые обоснованы сменой основного ВРИ ЗУ – на условно-разрешенный, по причине ...»;
- Указать, что существует разрешение из администрации на смену ВРИ участка, соседи согласны с внесением изменений и составили письменное согласие;
- В конце документа оставить подпись с расшифровкой, указать дату составления.

Знайте, что заявление и декларация отличаются друг от друга. В заявлении гражданин просит разрешить осуществить изменение ВРИ участка, а в декларации фиксируется разрешение по уже одобренному и подписанному заявлению. Фактически декларация вступает в силу после подписания заявления, далее, этот документ применяется для получения акта об изменении записи в кадастре.

Документы для изменения вида разрешенного использования земельного участка

Запомните перечень бумаг, необходимых для изменения вида допустимого применения земельного участка:

- Заявление владельца участка в администрацию с просьбой разрешить изменить ВРИ участка;
- Подтверждающие личность документы на заявителя;
- Выписка из ЕГРЮЛ, если заявление подает юридическое лицо;
- В случае применения услуг посредника, необходимо представить копию его паспорта, нотариальную доверенность и перечень полномочий, указанных в этой доверенности;
- Выписка из ЕГРН на участок и договор, на основании которого владелец земли получил право собственности;
- Необходим адресный план участка с окружающими его территориями, чтобы определить местоположение земли фактически;
- Если инициатор смены ВРИ земли подает документы самостоятельно, а участок при этом состоит в долгосрочной аренде, то необходимо представить письменное согласие арендатора на смену ВРИ;
- В случае расположения на участке объектов недвижимости, необходимо представить на каждый из них правоустанавливающие документы;
- Проект территориальной зоны, в состав которой входит данный участок.

Для получения исчерпывающего списка требований и документов заранее обратитесь в администрацию поселения.

Решение об изменении вида разрешенного использования земельного участка

Если слушания состоялись, то письменный ответ о результатах заявитель получит не позднее 3 суток с момента завершения слушаний. Если решение в пользу заявителя, то администрация поселения начнет составлять акт о согласовании планов землепользователя в отношении участка с измененным ВРИ. Это

займет время.

После получения на руки акта о том, что планы собственника согласованы и администрация дает разрешение на внесение изменений во ВРИ с занесением изменений в кадастровый реестр, отправляйтесь с этой бумагой в Росреестр.

При себе необходимо иметь:

- Пакет документов, которые собирались ранее и подавались с заявлением;
- Выписку из результатов публичного слушания по данному вопросу;
- Акт о смене основного ВРИ на условно разрешенный ВРИ.

Стоимость изменения вида разрешенного использования земельного участка

Проводя процесс изменения данных в любом реестре, необходимо оплатить соответствующую государственную пошлину за услуги должностных лиц и организаций.

За внесение изменений во ВРИ нужно оплатить 350 рублей.

Документы подавать необходимо вместе с заявлением и квитанцией об оплате госуслуги в администрацию лично, чтобы ускорить процесс. Допустимо отправить документы по почте. При личной явке в администрацию сотрудники выдадут расписку за те документы, которые примут.

После осуществления регистрации измененного ВРИ в отношении участка земли, можно будет распоряжаться в полном праве участком в соответствии с новыми возможностями.

Сроки изменения вида разрешенного использования земельного участка

Если рассуждать о минимально возможных сроках проведения процесса смены ВРИ участка земли, то знайте, что 2 – 3 недели осуществляется процедура. В теории на решение всех административных вопросов для вынесения решения не должно пройти более 45 дней. На практике получается так, что процедура затягивается на 2 месяца.