

Основные виды разрешенного использования земельных участков



Под видом разрешенного использования земельных наделов понимается ведущая характеристика, предопределяющая потенциальные способы пользования наделами, а также различными объектами строительства.

Градостроительный кодекс РФ подразделяет весь комплекс видов разрешенного использования земельных участков и объекты капитального строительства относительно каждой территориальной полосы на несколько различных категорий, которые называют:

- основными;
- условно разрешенными;
- вспомогательными.

Что такое основные виды разрешенного использования земельного участка

Первый тип обобщает главные виды пользования землей. Градостроительный регламент приводит их перечень.

Земли, где есть поверхностные воды, а также включенные в зону лесополосы и особо охраняемых природных зон и тому подобное, градостроительными регламентами не регулируются.

Если требуется сменить основной вид разрешенного использования, по своему усмотрению выберите желаемый вариант при помощи Классификатора-2015 из перечня ВРИ для определенной территории и оформите заявление. При таком способе установить

новый вид пользования землей можно без оформления и получения вспомогательной документации.

Вплоть до осени 2015 года основные виды допустимого использования земельных владений не были однозначно установлены и определялись органами муниципальной власти, а это оказывало серьезное воздействие на размер кадастровой стоимости земельных участков и расположенных на них построек.

В качестве основополагающих документов приходилось пользоваться классификаторами разрешенного использования, которые рекомендовало Минэкономразвития РФ.

Таким образом, изменяя основной вид разрешенного пользования, собственники земельных владений, отталкивались от градостроительного регламента тех территорий, в пределах которых располагались принадлежащие им наделы, и выбирали нужный вариант использования по собственному усмотрению, без получения дополнительной разрешительной документации.

В ноябре 2015 года законной силой наделили изменения, которые вынесло Минэкономразвития РФ.

Классификатором 2015 года регламентируются лишь основные виды возможного землепользования. Им добавлено множество функций факультативного плана, но не предусмотрены виды, относящиеся к условно разрешенным, так как их установление предполагается на основании градостроительных регламентов, действующих в отдельных местностях.

Кроме упорядочивания видов пользования землей, разработанным Классификатором ВРИ – 2015, были добавлены новообразованные ВРИ, отведенные для:

- малоэтажной многоквартирной жилой застройки;
- объектов гаражного назначения;
- амбулаторно-поликлинического обслуживания;
- стационарного медобслуживания;
- дошкольного, начального и среднего общего образования;

- среднего и высшего профессионального образования;
- обеспечения деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях.

Теперь определение основных видов допустимого использования земель происходит только на основании Классификатора 2015, поэтому фиксированию в государственном кадастре недвижимости будут подвержены лишь те, которые содержатся в Классификаторе.

Замена одного из основных видов установленного землепользования возможна только на основании Классификатора ВРИ-2015.

Сменить вид разрешенного пользования строительными объектами, которые связаны с переводом недвижимости из жилой в нежилую, можно руководствуясь положениями жилищного законодательства. Замена основного вида разрешенного землепользования наступает с того времени, когда в государственном кадастре недвижимости будет зафиксирована соответствующая запись.

Так как с вышеуказанной даты смена основных ВРИ возможна исключительно исходя из содержания Классификатора – 2015, их описание должно в точности соответствовать указанному документу.

Землевладения по основному виду группируются в определенные разделы, которые сообразны целевому назначению недвижимости:

- пользование в сельскохозяйственных целях;
- для жилой застройки;
- для общественного использования объектов капитального строительства;
- осуществление предпринимательской деятельности;
- рекреационное назначение (для отдыха);
- для производственной деятельности;
- для транспорта;
- в целях обеспечения обороны и безопасности;
- для деятельности по охране и изучению природных зон;

- лесные;
- объекты водной среды;
- для общего пользования.

Каждый указанный раздел делится на подразделы, которые обобщают различные группы видов допустимого пользования наделами для конкретных территорий.

Например, в разделе о жилых застройках, приведенном Классификатором-2015 зафиксированы группы ВРИ, выделяющие:

- Малоэтажную жилую застройку (для индивидуального жилищного строительства, а также размещения дачных или садовых домов);
- Приусадебные участки для ведения личного подсобного хозяйства;
- Блокированную жилую застройку;
- Передвижное жилье;
- Среднеэтажную жилую застройку;
- Многоэтажную (высотную) жилую застройку;
- Обслуживание жилых застроек.

Каждая из приведенных групп имеет детальную характеристику.

К примеру, группа приусадебных участков для ведения личного подсобного хозяйства описывается таким образом:

- расположение жилых домов, не предназначенных для деления на квартиры (дома, которые пригодны для постоянного жительства, не превышающие высоты трех надземных этажей);
- производство сельхозпродукции;
- постройка гаражей и прочих объектов вспомогательного назначения;
- содержание сельскохозяйственных животных.

В случаях, когда ВРИ землевладения устанавливался до того, как был утвержден Классификатор ВРИ, он рассматривается как действительный. При этом не важно его соответствие положениям

Классификатора.

Это абсолютно соответствует части 11 статьи 34 ФЗ №171 от 23.06.2014 г. «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации».

Менять разрешенное использование участка необходимо только при возникновении такой необходимости у его владельца. Процесс замены ВРИ надела возможен будет уже только согласно Классификатору.

Выясните, каким землепользованием характеризуется надел, при помощи выписки из записей кадастрового учета. Для этого явитесь лично в соответствующее отделение Росреестра с документом, удостоверяющим вашу личность и кадастровым паспортом на землевладение. Просьбу о предоставлении указанной информации отразите в заявлении.

В случае, если возможность посещения компетентного органа отсутствует, закажите интересующие сведения почтой. Для этого направьте написанное собственноручно заявление и копии вышеуказанных документов, заверенные в нотариальной конторе.

Помимо сказанного, вы можете обратиться к официальному сайту госуслуг, на котором Росреестром в открытом доступе размещается информация, воспользоваться которой может любой желающий. Для выполнения такого мероприятия примените любую поисковую систему и сформируйте надлежащий запрос, используя для этого кадастровый номер земли.

Если вами не было целенаправленно получено от муниципальных органов бумаг распорядительного характера об изменении ВРИ на условно разрешенный, то принадлежащий надел, вероятнее всего, относится к основному виду пользования.

Это подразумевает, что условно или вспомогательно разрешенные виды, требуют наличия особой разрешительной документации. При ее отсутствии – ваш надел причислен к основному ВРИ.

Также для выяснения такого рода информации обратитесь в администрацию. Во избежание лишней траты времени желательно сразу включать в документ, являющийся основанием возникновения права собственности, данные о разрешенном пользовании и прочие важные характеристики объекта недвижимости. Помните, что замена вида допустимого применения участка доступна лишь для его владельца.

Порой наступают моменты, когда без определения или изменения установленного вида пользования землевладением обойтись невозможно.

Такое может быть, если вы планируете:

- постройку на участке строения, функциональное назначение которого отлично от допускаемого на основании уже имеющихся предписаний;
- смену назначения уже возведенной постройки;
- замену вида по причине того, что он изначально был неверно установлен или ввиду приведения к соответствию с Классификатором.

Порядок совершения процедуры в таких обстоятельствах определяется с учетом действия в отношении данного землевладения градостроительных регламентов. Если они имеют место, то процесс полностью осуществляется на их основании.

В подобной ситуации пошагово совершите следующие действия:

- выберите замену основного вида по собственному усмотрению, руководствуясь при этом списком, который отображается Правилами землепользования и застройки. Подготовьте заявление, в котором нужно обозначить установленный ВРИ и направьте его компетентному органу;
- для условно разрешенного вида подготовьте заявление согласно статье 39 Градостроительного кодекса РФ, которое будет рассматриваться при проведении публичных слушаний, после чего будет вынесено итоговое решение. Если оно окажется положительным, то будет оформлен

соответствующий документ;

- выбрать вспомогательный вид можно только как добавочный вариант к вышеперечисленным. Он осуществляется лишь параллельно с основным или условно разрешенным ВРИ.

При неимении градостроительных регламентов, установление и смена ВРИ осуществляется на основании федерального законодательства. Такие вопросы могут находиться как в компетенции исполнительных органов власти (федеральной и региональной), так и подлежать регулированию местными властями.

Точная последовательность совершения действий при этом определяется исходя из того, какая категория установлена для конкретного землевладения.

Иногда складывается так, что сменить ВРИ нельзя, так как это напрямую запрещено законодателем. К примеру, такое возможно по отношению к землям, которые владелец получил по итогам проведения аукционных торгов, или к определенным территориям, защищаемых государством.

Не забывайте о том, что в качестве одного из важнейших качеств земельного участка выступает вид его разрешенного использования, поэтому его обязательно нужно иметь в виду при ведении какой-либо деятельности. Нарушение предписаний закона и пользование землей не в соответствии с ее назначением, грозит для собственника привлечением к соответствующей ответственности.