

Порядок изменения вида разрешенного использования земельного участка



Исходя из позиции российского права, решения по замене вида разрешенного землепользования выносятся главой местной администрации, а содержание данной бумаги зависит от итогов публичных слушаний.

При этом в обстоятельствах, когда требуемый вид разрешенного землепользования предполагает возведение жилого жилья, принятие решения происходит, минуя выполнение вышеуказанного мероприятия. Однако будущий ВРИ земли обязательно должен отвечать ее целевому назначению.

Условия изменения вида разрешенного использования земельного участка

Замена вида разрешенного использования земли регламентируется Земельным кодексом РФ и Градостроительным кодексом РФ, при условии, что документация по территориальному планированию не утверждена.

Если же имеются акты градостроительного зонирования, территориального планирования, то при наличии утвержденного генерального плана, замена вида разрешенного использования не допускается и осуществляется через изменения в генеральном плане.

Та же ситуация возникает при внесении Правил землепользования и застройки в ЕГРН с координатами. В указанном случае замена вида разрешенного пользования землей происходит в декларативной форме, путем подачи соответствующей декларации в

органы, осуществляющие кадастровый учет.

Соответственно, если документация территориального планирования и градостроительного зонирования находятся на стадии разработки, замена ВРИ представляется возможной на основании решения соответствующего органа местной власти, вынесенного в результате подачи заявления заинтересованным лицом.

В настоящее время разработан административный регламент по смене и установлению вида разрешенного пользования землей, а также определению соответствия вида разрешенного землепользования Классификатору. Обозначенные процедуры зафиксированы на едином сайте государственных услуг, где размещен административный регламент.

Сегодня местные органы власти обновляют свои административные регламенты, тем самым происходит перевод услуги в электронный формат.

Обозначенная процедура предполагает такую последовательность:

- обращение в многофункциональный центр с целью поступления соответствующего заявления органам местной власти по месту расположения имущества, то есть по месту, где находится земельный участок;
- далее происходит процедура межведомственного взаимодействия, делаются запросы документов ЕГРН, выписки, сведения, которые предоставляет архитектура. При необходимости органы местного самоуправления после получения всех межведомственных запросов либо сразу отказывают вам ввиду того, что документы утверждены, и изменить вид разрешенного пользования землей невозможно, либо направляют документы на межведомственную комиссию строительства. Впоследствии документация направляется в Градостроительный совет, при условии, что не нужны публичные слушания, если ситуация относится к категории, которая требует их проведения для смены ВРИ, а они, в

соответствии с позицией, обозначенной российскими правовыми актами, не нужны только тогда, когда замена вида обусловлена ведением ИЖС и рекреацией. В любых прочих обстоятельствах смена вида требует публичных слушаний.

Первым делом для смены ВРИ земли соберите требуемую документацию и подайте ее администрации по месту, где располагается землевладение.

В качестве такой документации потребуются предоставление:

- заявления, адресованного главе местной администрации, о замене имеющегося ВРИ земли на иной;
- документа, удостоверяющего вашу личность;
- доверенности на имя поверенного, если он представляет ваши интересы;
- ксерокопии бумаг, являющихся основаниями возникновения прав на данную недвижимость;
- схемы расположения земельного участка;
- ксерокопий документации государственного кадастра недвижимости на обозначенный в ходатайстве объект;
- согласия арендодателя земли относительно замены ВРИ в случае, если земля передана вам в эксплуатацию по соглашению об аренде;
- ксерокопий правоустанавливающей и правоподтверждающей документации на постройку, возведенную на территории конкретного участка;
- утвержденного проекта по планировке территории, в пределах которой находится указанная земля.

Исходя из категории земли, вышеуказанный список бумаг может подвергаться изменениям. По этой причине заблаговременно выясните пакет требуемой документации и формы ее предъявления.

Бумаги можно предоставить лично либо через доверенное лицо (в этом случае такое лицо должно располагать доверенностью, оформленной согласно действующему законодательству), а также

можно направить документы почтой.

Вам либо вашему поверенному должны вручить расписку в получении документации с обозначением дня ее принятия и точного ее списка.

Обычно поданные бумаги рассматриваются, не дольше двух месяцев, если проводятся публичные слушания, и один месяц – если их проведения не требуется.

После сбора бумаг получите решение о смене разрешенного пользования землей. Для получения документации имейте при себе ваш документ, удостоверяющий личность, либо нотариальную доверенность. Вам будет выдано разрешение, которое оформляет глава местной администрации, о смене вида разрешенного землепользования или оформленный в письменно и обоснованный отказ в исполнении процедуры.

В случае получения отказа возможно его обжалование как во внесудебном порядке, так и путем обращения в судебную инстанцию.

Решение об изменении ВРИ представляет собой основание для внесения записи в ЕГРН. Такого рода сведения подлежат направлению в ЕГРН.

Как внести изменения в кадастровый учет земельного участка

На текущий момент подача ходатайства о кадастровом учете изменений земли возможна посредством сайта Росреестра.

Для этого потребуется пакет документации, состоящий из:

- межевого дела в форме электронного документа. При отправлении скана данной бумаги следует подписать ее электронной подписью;
- при предоставлении заявления поверенным лицом –

доверенности, предоставляющей право на совершение подобных действий, подписанная при помощи ЭЦП.

При невозможности воспользоваться электронными услугами, заявление совместно с требуемой документацией можно представить лично на бумажных носителях либо отправить по почте заказным письмом в территориальный орган Росреестра по месту расположения вашей земли.

Кроме написанного заявления, предъявите следующие бумаги:

- подлинник либо удостоверенную нотариусом копию свидетельства о государственной регистрации права на участок;
- решение, вынесенное главой местной администрации, являющееся основанием для смены ВРИ;
- межевое дело;
- ваш паспорт.

Представленные бумаги будут рассмотрены в десятидневный срок, после чего вам будет выдана кадастровая выписка о земельном участке, которая отражает зафиксированную в ЕГРН информацию в отношении обновленного вида землепользования.

Помните, что итогом замены ВРИ может стать изменение кадастровой стоимости земли, а это оказывает непосредственное влияние на размер земельного налога. В случае, если вы не согласны с установленной оценкой участка и считаете, что она завышена, вы вправе обратиться в регистрирующий орган либо в суд для обжалования установленного размера.

Сроки изменения вида разрешенного использования земельного участка

После того, как уполномоченными органами будет согласован проект решения органа местного самоуправления о смене вида землепользования, оно поступает органам местной власти. В трехдневный период указанными органами принимается

соответствующее решение, которое в порядке межведомственного взаимодействия направляется органам, производящим государственный кадастровый учет, а его копия предоставляется заявителю посредством МФЦ.

Как узнать об изменении вида разрешенного использования земельного участка

С внедрением электронной услуги на сайте, собственники недвижимости получили больше возможностей в области реализации своих прав, что устранило необходимость посещения различных инстанций, а это, в свою очередь, значительно сократило временные затраты на совершение необходимых процедур.

Сегодня существует возможность предварительной записи, право на подачу документации в электронной форме, с последующей необходимостью сверки представленных бумаг с оригиналами, а также выдача соответствующего решения посредством личного кабинета на сайте государственных услуг.