

# Регламент изменения вида разрешенного использования земельного участка

[Главная](#) » [Земля](#) » Порядок изменения вида разрешенного использования земельного участка



Нередко у собственников либо арендаторов земельных участков появляется намерение использовать их не в соответствии с их назначением. Чтобы сделать это, не нарушая требований закона, добейтесь сначала согласия уполномоченных органов на изменение вида его разрешенного использования (далее – ВРИ).

## Виды разрешенного использования земельных участков

**Законодатель устанавливает следующие ВРИ земель, о которых говорится в ст.37 Градостроительного кодекса:**

- **основные.** Они означают неукоснительное использование конкретного участка в соответствии с его назначением. Так, на землях сельскохозяйственного назначения недопустимо возведение жилых домов. Их можно использовать только для выращивания сельскохозяйственных культур. Эксплуатация земель вразрез их целевому назначению признается нарушением законодательства и может повлечь наложение на виновного лица административного наказания;
- **вспомогательные** (не являются самостоятельными и дополняют основные или условно разрешенные ВРИ). Позволяют владельцам земельных участков возводить строения, не нуждающиеся в узаконении, которые нельзя отнести к капитальным постройкам. Они никоим образом не

изменяют целевого назначения участка. Например, на тех же землях сельскохозяйственного назначения владелец земли может установить временную постройку для обеспечения сохранности инвентаря или других предметов;

- условно разрешенные. Предоставляют владельцам или арендаторам участков больше полномочий в их использовании. К примеру, собственник земли, отведенной под размещение сада, вправе построить на ее территории капитальное помещение для обеспечения сохранности урожая.

**Помните о том, что этот вид использования земли требует соблюдения следующих условий:**

- обязательного согласования его применения с местной администрацией;
- не допущения использования земли не по его назначению;
- соблюдения регламента использования окружающего массива.

**Если в документах на участок нет конкретного указания на его ВРИ, то подразумевается, что речь идет об основном его виде.**

Если хозяин земли предполагает возвести на принадлежащей ему территории жилой дом или коммерческий объект, а земля для этого не предназначена, то возникает объективная потребность в изменении ВРИ. При этом обратите внимание и на категорию земель, к которой отнесен ваш участок. Ведь на некоторых землях в зависимости от их категории законом допускается возведение определенных построек. На землях, предназначенных для дачного строительства, разрешается построить жилой дом, зарегистрировать его, оформить прописку в нем и проживать.

**В таких случаях изменение ВРИ не повлечет одновременного изменения категории земли.**

Если же речь идет о землях, отведенных для занятия садоводством, то проживать на них запрещено. Однозначно, что начать на нем строительство никто не позволит.

В большинстве случаев вопрос о возможности начала строительства на определенной территории может быть решен только при изменении ВРИ этой земли и ее категории. Это не единственная причина, которая побуждает владельцев участков заняться изменением вида их использования.

**На практике встречаются следующие основания, по которым собственники или арендаторы земель обращаются с подобным ходатайством:**

- для последующей продажи участка по более высокой цене. Как известно, земли, отведенные под ИЖС, стоят намного дороже предназначенных для сельскохозяйственных целей.хлопоты, связанные с изменением ВРИ и ее категории, могут принести владельцу участка в будущем при совершении сделки немалый доход;
- желание заняться бизнесом и разместить на своем участке торговую точку, производственный цех или офис, что противоречит его назначению;
- намерение построить многоквартирный жилой дом на земельном участке, предназначенном для других целей;
- начать строительство коттеджного городка на землях сельскохозяйственного назначения. Встречается часто, так как эти земли обладают большой площадью и удобны для обустройства жилого массива.

**Законодательство, охватывающее вопросы изменения ВРИ земель, представлено указанными ниже нормативными актами:**

- ФЗ от 03.2012 №172 «О переводе земельных участков в другую категорию». Согласно его земельному участку допускается присвоение любой категории земли;
- Градостроительным кодексом, ст. 37 которого устанавливает ограничения и оговаривает, что изменение ВРИ производится только с соблюдением технического регламента.

Какие конкретно действия следует предпринять владельцу

земельного участка, чтобы изменить его ВРИ? Об этом говорится в ст.8 ЗК РФ. Изменение категории земель или ВРИ относятся к компетенции местных органов власти. С этими вопросами обратитесь в земельный комитет при администрации по месту нахождения земельного участка. Если в районной администрации такой отдел отсутствует, то подайте заявление в земельный комитет городской или областной администрации.

**Предварительно уточните, какие документы вам понадобятся для разрешения вашего вопроса. Эту информацию получите непосредственно в администрации или посредством интернета.**

Находясь дома, можете зайти на официальный сайт вашей администрации и получить все интересующие вас сведения. Это поможет избежать излишней траты времени на хождение по различным инстанциям и облегчит решение вашей проблемы. Дело в том, что перечни необходимых документов в каждом регионе могут отличаться друг от друга, так как утверждаются каждым органом власти самостоятельно. То же самое можно сказать и о регламенте изменения ВРИ участков.

**Не всегда процесс смены ВРИ связан с изменением категории земли. Возможно, что существующая категория вашего участка позволяет иметь тот вид использования, который вы планируете получить.**

Тогда необходимость вносить изменения в категорию земли отпадает. Если захотите построить на землях сельскохозяйственного назначения многоэтажный жилой дом, то сделать это придется. Надо будет изменить их категорию на земли населенных пунктов, ибо такое строительство допускается только на них.

Можно выделить основные действия, которые придется совершить владельцу земельного участка для планируемого изменения ВРИ.

Прежде всего, надо будет провести публичные слушания по вашему вопросу с участием проживающих в этом административном округе лиц. Если реализация вашего намерения может стать опасной для

экологической обстановки в регионе, то обязательно участие в них всех владельцев недвижимости в предполагаемой зоне риска.

После сбора всех документов подайте заявление в земельный комитет. На его основании решением главы администрации будет сформирована специальная комиссия для рассмотрения этого вопроса. Именно она и займется организацией публичных слушаний, извещением о месте и дате их проведения всех заинтересованных лиц или опубликованием информации в СМИ.

По результатам публичных слушаний комиссия подготовит документы для главы администрации со своими рекомендациями, на основе которых им будет принято соответствующее решение. Он может согласиться с заключением комиссии или отклонить его. При положительном исходе дела на основании вынесенного главой администрации решения вносятся изменения в государственный кадастр и ЕГРН.

**Все земельные участки с имеющимися на них постройками должны соответствовать регламенту, в котором определены ВРИ и предельно допустимые размеры строящихся объектов.**

## **Пошаговая инструкция, как изменить вид разрешенного использования земельного участка**

**Если вы планируете изменить ВРИ своего участка, руководствуйтесь этими рекомендациями:**

- получите выписку из кадастра на участок;
- уточните насколько реально изменение его ВРИ;
- определитесь с тем видом его использования, который вам необходим, выбрав его из рекомендованного списка;
- при получении положительного решения главы администрации подайте документы для внесения изменений в данные кадастрового учета. Приложите к ним правоустанавливающий документ на свой участок;

- получите кадастровый паспорт с указанным в нем новым ВРИ земли;
- получите в Росреестре новые правоустанавливающие документы.

**После завершения всей этой процедуры можно смело совершать любые сделки с участком или использовать его по новому назначению.**

Инициировать процесс изменения ВРИ может только лицо, обладающее правами на земельный участок. При этом имеется в виду не только его собственник, но и арендатор. Единственное ограничение: срок аренды участка для получения права на внесение этих изменений не должен быть менее пяти лет.

## **Документы для изменения вида разрешенного использования земельного участка**

**Для положительного решения вопроса с ВРИ заявителю придется собрать определенные документы, без которых не представляется возможным рассмотреть его просьбу:**

- паспорт лица, обратившегося с заявлением;
- правоустанавливающие документы на участок;
- его кадастровый паспорт;
- письменное согласие сособственников и соседей.

**Приложите к заявлению копии этих документов, однако с собой имейте оригиналы.**

Будьте готовы к тому, что возможно понадобятся документы из Росреестра, отдела архитектуры и других инстанций. Это зависит от конкретных обстоятельств. Например, если ваш земельный участок расположен в исторической черте населенного пункта, то без согласования с отделом охраны памятников в решении вопроса не обойтись. В заявлении обязательно перечислите все

прилагаемые вами документы.

## **Заявление на изменение вида разрешенного использования земельного участка**

В некоторых земельных комитетах имеются уже готовые бланки заявлений. Внимательно заполните все его графы, не оставляя пустых мест. Постарайтесь убедить администрацию в том, что при изменении ВРИ вами не будут допущены нарушения законодательства. Предоставьте все данные по своему участку: его уникальный кадастровый номер, месторасположение и площадь, категорию земель. Укажите на основании каких документов вы приобрели на участок право собственности или аренды (договора купли-продажи, обмена или документы о получении его по наследству).

**Разъясните и обоснуйте необходимость изменения ВРИ вашего участка: с какой целью вы предпринимаете данные меры.**

Можно сослаться на владельцев соседних участков, которые уже добились положительного результата в решении этого вопроса. Обязательно отразите тот момент, что изменение ВРИ производится вами с согласия других его пользователей.

## **Декларация на изменение вида разрешенного использования земельного участка**

Не путайте декларацию на изменение ВРИ с заявлением под тем же названием. Составление этих документов преследует разные цели. Если заявление содержит вашу просьбу касательно ВРИ, то декларация означает, что эта просьба уже удовлетворена и разрешение вами получено.

**Она подается для последующего внесения изменений ВРИ участка в кадастровый учет и содержит следующую информацию:**

- наименование органа власти, кому оно адресовано;
- сведения о собственнике или арендаторе участка: полное имя и адрес проживания;
- краткие данные об участке с указанием категории земель;
- просьбу об изменении данных кадастрового учета в части изменения ВРИ участка;
- подтверждение получения согласия соседей.

В конце поставьте дату ее написания и подпишите декларацию.

## **Решение об изменении вида разрешенного использования земельного участка**

На рассмотрение заявления об изменении ВРИ уполномоченным органам предоставляется пять дней. За этот срок глава администрации примет решение об его удовлетворении или откажет вам в просьбе. Все зависит от материалов, представленных ему комиссией, и ее рекомендации.

При отрицательном ответе указывается ссылка на нормативные акты, которые послужили основанием для принятия отрицательного решения. В любом случае отказ должен быть мотивированным и обоснованным.

**Принятию решения предшествуют публичные слушания по изменению ВРИ конкретного участка.**

Сведения о времени и дате их проведения и рассматриваемом вопросе обычно публикуются в СМИ и доводятся до всех заинтересованных лиц. Это дает возможность его участникам подготовиться к его проведению. И при наличии возражений они имеют достаточное время для сбора нужных документов.

На публичные слушания уходит немало времени: от одного до



полтора месяцев. Если ваш вопрос будет одобрен на слушаниях, и вы получите положительное решение главы администрации, то приложите его к документам, направляемым в регистрирующий орган. Изменения ВРИ обязательно отражаются в кадастровом учете.

## **Отказ в изменении вида разрешенного использования земельного участка**

Итоги публичных слушаний могут повлиять на принятие уполномоченными органами решения по поданному вами заявлению и послужить основанием для отказа. В большинстве случаев отказ заявители получают в случае выявления нарушений нормативных актов. Или если изменения ВРИ земель способны привести к несоблюдению регламентов земельного или градостроительного законодательства.

При отсутствии полного пакета документов или наличии к ним несущественных замечаний заявление может быть возвращено для их устранения или сбора отсутствующей информации. После устранения всех недочетов собственник участка вправе вновь подать заявление на рассмотрение.

**Исходя из сложившейся практики, можно выделить основные моменты, послужившие основаниями для отказа в изменении ВРИ:**

- заявление подписано и подано от имени лица, которое не вправе инициировать данный вопрос;
- неполный пакет документов или неверное оформление некоторых из них;
- наличие возражений от владельцев соседних участков или собственников;
- представленные документы имеют повреждения, которые не позволяют принимать их в расчет.

**Все эти причины отказа условно можно разделить на категории:**

- подлежащие исправлению. В этих случаях устраните

- указанные нарушения и подайте заявление повторно;
- неустранимые самим заявителем. При их наличии обжаловать отказ по этим основаниям и добиться положительного решения можно только в суде.