Вид разрешенного использования земельного участка: способы изменения

*Специалисты Управления Росреестра по Забайкальскому краю информируют граждан о возможности и способах изменения вида разрешенного использования земельных участков.*

Любому зарегистрированному земельному участку, согласно законам РФ, присваивается вид разрешенного использования (ВРИ).

Влияние на возможность изменения установленного ВРИ имеют:

наличие/отсутствие утвержденных правил землепользования и застройки территории (далее по тексту – Правила), где располагается участок;  
разновидность прав на землю, в отношении которой предпринимается смена вида разрешенного использования.

Земельные участки в России подразделяются на 7 категорий. Все они имеют строго определенное назначение, что накладывает на владельцев участков, арендаторов, других пользователей конкретные права и обязанности.

К примеру, использование земель населенных пунктов осуществляется под застройку жилыми, офисными, общественными, производственными и прочими зданиями. Сельскохозяйственные земли должны использоваться строго для фермерской деятельности, личного хозяйства.

Однако существуют способы изменить ситуацию. В принципе это возможно осуществить, изменив целевое назначение земель либо их ВРИ. Второй способ имеет преимущество благодаря относительной простоте исполнения. Именно поэтому различные варианты изменения ВРИ являются весьма востребованной процедурой.

Владельцы участков земли в нашей стране наделены правом инициативы в принятии решений по изменению ВРИ.

Если инициатором смены основного ВРИ земли является ее владелец, ему следует начинать оформление документов с органа местного самоуправления, где нужно получить выписку из Правил, содержащую информацию об участке. Имея на руках эту выписку, далее следует обращаться в орган кадастрового учета. Здесь потребуется написать заявление о смене вида разрешенного использования земли.

Возможна ситуация, когда владелец решает сменить основной ВРИ на условно разрешенный. Для получения соответствующего разрешения, от владельца требуется документальное обоснование необходимости проведения такой смены. В данном случае законодательством предполагается процедура проведения публичных слушаний вопроса, чтобы органы местного самоуправления имели возможность выдать обоснованное разрешение или мотивированный отказ, которые учитывают мнение и интересы землепользователей смежных площадей. Хотя существует вероятность того, что владелец участка не получит ожидаемого разрешения, так как законодательством установлено право (а не обязанность) его выдачи.

Бывают случаи принудительного изменения ВРИ. Такое может случиться, например, если для участка земли с используемыми капитальными постройками. Правила были приняты позднее, чем началась его эксплуатация. Может оказаться, что в новый перечень по данной территориальной зоне не вошли фактические ВРИ участка. В такой ситуации при некоторых условиях существует опасность запрета эксплуатации капитальных строений, возведенных в пределах границ участка.

Любое новое строительство можно начинать исключительно тогда, когда вид использования построенных объектов будет соответствовать Правилам, утвержденным для данного участка земли.

Однако если собственник хочет изменить ВРИ на территории, где Правила отсутствуют, достаточно получить от местных властей решение, основанное на результатах, полученных во время публичных слушаний.

В случае если владелец земельного участка получит отказ администрации в выдаче разрешения, он может организовать его обжалование во внесудебном или судебном порядке.

Декларация с прилагаемой документацией для изменения ВРИ подается в местную администрацию:

декларация владельца земли о смене вида разрешенного использования; копия паспорта собственника; предприниматели и предприятия предоставляют выписку из ЕГРИП либо ЕГРЮЛ; доверенность представителя инициатора изменения ВРИ; правоустанавливающие и технические документы на участок; ситуационный план участка; формы государственного кадастра КВ.1, КВ.2, КВ.3; в случае инициирования процесса арендатором участка требуется согласие арендодателя; технические документы на капитальные постройки, находящиеся на участке; действующий проект планировки территории.

Предоставление разрешения в разных случаях и регионах может осуществляться как бесплатно, так и на платной основе. Законодательство дает право местным органам власти регулировать этот вопрос.

Сроки, в течение которых администрация должна подготовить ответ, при отсутствии необходимости в публичных слушаниях не превышают 30 календарных дней, а со слушаниями – 60 календарных дней.

После получения из администрации положительного решения, производится соответствующее уточнение сведений об участке, имеющихся в государственном кадастре, внесение информации в ЕГРН.

Для этого следует лично (на бумажных носителях) либо посредством сайта Росреестра (в виде электронных документов, с ЭЦП собственника) направить в орган кадастрового учета:

заявление; свидетельство о праве собственности; кадастровый паспорт; межевой план; решение местной администрации.

Процесс завершается получением владельцем участка кадастровой выписки, где будет указан новый вид его разрешенного использования.