

УДК 332.334.2

## ИЗМЕНЕНИЕ ВИДА РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА В 2018 ГОДУ

*Цыкина С.А., студентка 3 курса ФАЗРиПП  
Научный руководитель – Цаповская О.Н., ст. преподаватель  
ФГБОУ ВО Ульяновский ГАУ*

**Ключевые слова:** *вид разрешенного использования, категория земель, земельный участок, собственник.*

*В статье рассмотрены особенности изменения вида разрешенного использования земельного участка в 2018 году, специфика, требуемые справки, которые потребуются для оформления смены категории и вида земли, а также в какие инстанции можно обратиться, сколько времени это займет.*

Согласно законодательству РФ, выделяют семь категорий земельных участков, и каждая имеет свое узкое назначение и наделяет владельцев или арендаторов определенными правами и обязанностями. Ограничения в сфере использования несут определенные последствия для собственников и арендаторов земли. Однако ситуацию можно изменить. [1]

В Росреестре, в 2018 году планируется изменить порядок определения разрешенного использования земельных участков, внеся поправки об этом в Земельный кодекс РФ. Сейчас их проект проходит межведомственное согласование.

Разрешенное использование участков определяется градостроительным регламентом в составе правил землепользования и застройки. Вместе с тем градостроительные регламенты не устанавливаются вообще или не распространяют свое действие на лесной фонд, особо охраняемые природные территории, сельхозугодья, территории, предназначенные для размещения линейных объектов, территории общего пользования. То есть значительная часть земли вообще выпадает из-под регулирования вопросов, связанных с разрешенным использованием участков.

К примеру, в лесном фонде разрешенное использование участков должен будет устанавливать лесохозяйственный регламент, который сейчас определяет только использование лесов, а не участков. На особо охраняемых природных территориях разрешенное использование

должно определяться на основании положений о них. Применительно к линейным объектам такие вопросы будут решаться на основании утвержденной документации по планировке территории. Кроме того вводятся правила о возможности выбора вида разрешенного использования земельного участка его арендатором или землепользователем и сам порядок такого выбора. Видов разрешенного использования очень много, они занесены в специальный классификатор, сменить один вид на другой сейчас совсем непросто. Хотя для этого и возникает объективная необходимость. [3]

Возможны два метода изменения вида разрешенного использования земельного участка в 2018 году: с переводом из одной категории в другую или установлением дополнительного ВРИ в пределах обобщенного. Например, если вы владеете участком, предназначенным под жилую застройку, то сможете поменять ВРИ с малоэтажной на среднеэтажную жилую застройку.

Чтобы произвести изменение вида разрешенного использования в 2018 году, необходимо собрать достаточно большой пакет документов. Обязательно потребуются документы, удостоверяющие права на участок, и заявление с обоснованием необходимости смены ВРИ. Бумаги подаются в администрацию. Органы самоуправления должны дать ответ о том, получено ли вами разрешение, в течение 2 месяцев. После этого потребуется внести изменения в Кадастр и через определенное время забрать на участок новый кадастровый паспорт. [2]

Изменить вид разрешенного использования участка в 2018 году может собственник земельного участка (физическое или юридическое лицо, а также индивидуальный предприниматель) или арендаторы с разрешения собственника участка, если изменение вида разрешенного использования не подразумевает проектирования, реконструкции или строительства.

Важно отметить, что каждая административная единица устанавливает свои правила того, как будет происходить изменение вида разрешенного использования в 2018. Основными причинами отказа заявителям, желающим сменить вид разрешенного использования, являются ошибки в оформлении документов или попытки неправомерно использовать участок (речь идет о нецелевом использовании).

При смене вида разрешенного использования может измениться и его кадастровая стоимость, а значит и сумма налога. Обжаловать результаты можно, обратившись в соответствующую Комиссию по пересмотру кадастровой стоимости или же напрямую в суд. [1]

*Библиографический список:*

1. Изменение вида разрешенного использования участка в 2018 году. [Электронный ресурс]. -URL: <http://uzakonimvse.com/smena-vidarazreshennogo-ispolzovan/>

2. Провалова, Е.В. Повышение эффективности кадастровой деятельности и качества кадастровых работ / Е.В.Провалова, О.Н.Цаповская, О.И. Сюдюков // Аграрная наука и образование на современном этапе развития: опыт, проблемы и пути их решения. Материалы VIII международной научно-практической конференции. -2017.-С. 16-19.

## CHANGES TO THE PERMITTED USE OF THE LAND PLOT IN 2018

*Tsykina S. A.*

**Keywords:** *type of permitted use, category of land, land plot, owner.*

*The article discusses the peculiarities of changing the type of permitted use of a land plot in 2018, the specifics, the required certificates that will be required for registering a change of the category and the type of land, and to which instances it is possible to apply, how long it will take.*