

УДК 332.81

КАДАСТРОВЫЕ РАБОТЫ ПО ИЗМЕНЕНИЮ ВИДА РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

*Калёнова Н.Н., магистрант 2 курса ФАЗРиПП
Научный руководитель – Ермошкин Ю.В., кандидат
сельскохозяйственных наук, доцент
ФГБОУ ВО Ульяновский ГАУ*

Ключевые слова: *Земельное законодательство, Градостроительный кодекс, объект капитального строительства, классификатор.*

Работа посвящена рассмотрению процедуры по установлению и изменению видов разрешенного использования земельных участков, а также о наложению обязательств на собственников земельных участков.

Вид разрешенного использования является одной из важнейших характеристик земельного участка (ЗУ), поскольку именно он определяет, какие объекты капитального строительства (ОКС) могут быть возведены правообладателем на данном участке. Владельцы земельных наделов нередко испытывают потребность в изменении возможностей их использования. Устанавливается вид разрешенного использования (ВРИ) муниципалитетом при формировании надела и указывается в документации при его переходе в аренду или собственность лицам физическим и юридическим. Чтобы расширить возможности участка, потребуется изменить вид разрешения. Все изменения должны вноситься с соблюдением норм законодательства [5,6].

Как правило, виды разрешенного использования утверждаются в составе градостроительных регламентов, содержащихся в правилах землепользования и застройки, которые применяются в пределах границ соответствующей территориальной зоны в отношении определенной категории земель и являются обязательными для исполнения всеми собственниками земельных участков, землепользователям, землевладельцами и арендаторами ЗУ независимо от форм собственности и иных прав на ЗУ. [1,2]

Допустимый вид применения участка земли представляет собой одну из дополнительных характеристик, имеющие юридическую важность, потому что носит правовой статус, определяющий пользование

землей. Владелец участка земли по этому критерию знает, как возможно применять ЗУ, что на нем возводить можно, а что запрещено [3].

Немаловажно, что вид разрешенного использования является основным пунктом, формирующим кадастровую стоимость участка земли. Также сведения о ВРИ фиксируются в обязательном порядке в единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН).

Вариант применения земельного ресурса определенного участка территории определяется на основании классификатора ВРИ, который принимается в качестве обязательного с 01.09.2014 года после утверждения приказом Минэкономразвития под номером 540. Согласно этому классификатору, на сегодняшний день осуществляется установление вида допустимого использования территории участка [2,4].

До вступления в силу данного классификатора применялись регламенты градостроительной деятельности, которые были составной частью правил осуществления застройки и землепользования. То есть раньше владелец участка земли самостоятельно без согласований определял для себя вид разрешенного землепользования, подавал заявку в уполномоченный орган кадастрового учета. Затем объявлялось решение об осуществлении внесения изменений в ВРИ участка земельного массива.

Теперь же, при потребности изменения ВРИ ЗУ имеется определенный порядок действий. Для начала необходимо получить информацию по текущему типу земли, а также по тем возможностям, в которых ее можно использовать. Для получения такой информации в органы местного самоуправления на имя главы администрации по местоположению участка подается заявление собственником с указанием своих паспортных данных о предоставлении справки или соответствующей выписки. Оформляется она в течение месяца и указывает на все виды возможного использования. На территории Российской Федерации существуют три ВРИ: основной, дополнительный и условно разрешенный.

Также к заявлению при изменении ВРИ ЗУ прикладываются следующие документы: удостоверение личности; выписка из ЕГРИП или ЕГРЮЛ; документ, подтверждающие право на землю, включая декларацию; план, указывающий границы участка и его местоположение относительно иных объектов недвижимости; документы на имеющиеся постройки; копия проекта, согласно которому осуществляется планировка сопряженных территорий. Если заявление подается представителем, то в тексте указывается на соответствующую доверенность и её наличие в перечне также становится необходимым.

Далее необходимо произвести анализ всей документации по градостроительным, земельным вопросам, планам разделения территорий и застройки (на данном этапе администрацией устанавливается сама возможность внесения корректировок). При положительном решении касательного анализа, документы направляются на дальнейшее рассмотрение на основе декларации. Далее проходят публичные слушания по вносимым коррективам и уже для окончательного принятия решения протокол слушаний направляется в администрацию. После рассмотрения выносятся постановление, в котором отображаются все внесенные поправки. На основе данного распоряжения подаются документы в Росреестр, чтобы соответствующим образом изменить категоризацию в кадастровом учёте. Для этой процедуры понадобится пакет документов, которые собирались ранее и подавались с заявлением, только лишь нужно будет приложить дополнительно выписку из результатов публичного слушания по данному вопросу и акт о смене основного ВРИ на условно разрешенный ВРИ.

Результат изменения ВРИ может быть и отрицательным. При несогласии с вынесенным решением, заинтересованные стороны могут обжаловать его в судебном порядке. Стоит помнить о том, что за соблюдением использования ЗУ в соответствии с ВРИ на постоянной основе следят органы госземнадзора и специалисты местных администраций. В случае выявления факта нарушения требований, фактическому землепользователю будет выдано предписание. Если его своевременно не исполнить, участок могут изъять через суд. Кроме того, будет назначен штраф. Минимальная сумма которого для граждан составляет десять тысяч рублей. Чтобы избежать этого, необходимо соблюдать закон и обращать внимание на ВРИ, установленного для конкретного ЗУ [3].

Библиографический список:

1. Российская Федерация. Законы. Градостроительный кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс]: федеральный закон от 29.12.2004 г. № 190-ФЗ (с изменениями и дополнениями от 25.12.2018 г.) // Система «Консультант Плюс». - Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51040/
2. Российская Федерация. Законы. Земельный кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс]: федеральный закон от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ (с изменениями и дополнениями от 01.01.2019 г.) // Система «Консультант Плюс». - Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_33773/

3. Российская Федерация. Законы. Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях [Электронный ресурс]: федеральный закон от 30.12.2001 г. № 195-ФЗ (с изменениями и дополнениями от 29.03.2019 г.) // Система «Консультант Плюс». - Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_34661/
4. Российская Федерация. Приказы. Приказ Минэкономразвития России [Электронный ресурс]: от 01.09.2014 г. № 540 (с изменениями и дополнениями от 04.02.2019 г.) // Система «Консультант Плюс». - Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_168733/
5. Гречихин, В.Н. Земельные ресурсы и проблемы их использования/ В.Н. Гречихин, Е.В. Провалова // Материалы VI Международной научно-практической конференции «Аграрная наука и образование на современном этапе развития: опыт, проблемы и пути их решения». – Ульяновск, 2015 . – С.54-59.
6. Ермошкин, Ю.В. Кадастровые работы в отношении садовых домиков/ Ю.В. Ермошкин, О.Н. Цаповская, Е.В. Провалова, Е.В. Андреева, А.А. Тимашов // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. - 2018. – С. 48-52.

CADASTRAL WORKS ON CHANGING THE TYPE OF PERMITTED USE OF LAND PLOTS

Kalyonova N.N.

Key words: *Land legislation, Town Planning Code, capital construction object, classifier.*

The work is devoted to consideration of the procedure for establishing and changing the types of permitted use of land plots, as well as the imposition of obligations on land owners.