

Когда можно и нужно поменять назначение земельного участка

Ежегодно в Кадастровую палату по Волгоградской области поступают сотни заявлений об изменении вида разрешенного использования земли. Необходимость поменять предназначение земельного участка возникает тогда, когда собственник желает использовать землю не по тому целевому назначению, которое определено в правоустанавливающих документах.

К примеру, собственник хочет построить торговый павильон на земле, предоставленной для индивидуального жилищного строительства. По закону этого делать нельзя.

Использование земли не по назначению чревато для правообладателя серьезным административным штрафом, который будет взиматься до тех пор, пока правонарушение не будет устранено. За такое нарушение взимается от 0,5 до 1 процента от кадастровой стоимости земельного участка (но не менее 10 тысяч рублей). За отсутствие строительства на земле, выделенной под ИЖС, придется заплатить в виде штрафа от 1 до 1,5 процента от кадастровой стоимости участка (но не менее 20 тысяч рублей). Так что в этом вопросе лучше придерживаться правил, установленных законом.

Как поменять предназначение участка? Первую очередь необходимо знать, что изменение вида земельного участка возможно только на тот, который предусмотрен правилами землепользования и застройки конкретного муниципального образования.

Допустим, вы решили построить дом и купили участок, присоединенный к городу, но предназначенный "под сельскохозяйственное производство". Разница в целях использования налицо. Придется менять "разрешенку". Прежде всего, необходимо обратиться в орган местного самоуправления, чтобы убедиться, что такой вид использования предусмотрен правилами землепользования и застройки в территориальной зоне, в которой расположен земельный участок. Если не предусмотрен, то самостоятельно выбрать вид разрешенного использования "под индивидуальное жилищное строительство" не получится.

В пределах определенной территориальной зоны устанавливаются допустимые виды разрешенного использования земельных участков, которые подразделяются на основные, условно разрешенные и вспомогательные. Основной и вспомогательный вид могут быть выбраны правообладателем самостоятельно в соответствии с правилами землепользования и застройки. Дополнительных решений и согласований на это не требуется. Сведения о выбранном виде использования вносятся в Единый государственный реестр недвижимости. Для этого нужно обратиться в МФЦ с соответствующим заявлением.

А вот с использованием условно разрешенного вида не все так просто. В данном случае необходимо получить разрешение на изменение. Заявление подается в уполномоченный орган муниципального образования. Обратиться можно лично или направить почтой.

Проект решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования рассматривается на публичных слушаниях (общественных обсуждениях). Расходы на проведение несет лицо, заинтересованное в предоставлении разрешения.

По результатам обсуждений или публичных слушаний комиссия готовит рекомендации о предоставлении или отказе разрешения и направляет их главе местной администрации. Он должен принять решение в течение трех дней со дня поступления документов. Правообладатель земли вправе оспорить отказ в судебном порядке.

Решение о предоставлении разрешения орган местного самоуправления самостоятельно направляет в орган регистрации прав. Оно является основанием для внесения изменений в сведения ЕГРН. С момента направления решения в орган регистрации прав до внесения сведений в госреестр должно пройти не более 15 рабочих дней.

Если в установленный законом срок сведения в ЕГРН не внесены, заинтересованное лицо вправе лично обратиться в орган регистрации прав с соответствующим заявлением.

Собственнику и арендатору следует иметь в виду, что вместе с изменением вида разрешенного использования может существенно измениться кадастровая стоимость земельного участка, и, соответственно, размер земельного налога и арендная плата.