

Правильный вид разрешенного использования земельного участка – это важно!

В настоящее время виды разрешенного использования (ВРИ) земельных участков определяются в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования (далее – Классификатор, ВРИ), утвержденного Приказом Росреестра от 10.11.2020 № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков».

Применение Классификатора ВРИ обязательно для установления разрешенного использования участков (при формировании новых участков или изменении ВРИ существующих), а также для целей градостроительного законодательства – при разработке правил землепользования и застройки (ПЗЗ), проектов планировки, выдаче градостроительных планов земельных участков (ГПЗУ).

ВРИ большинства земельных участков был установлен до введения в действие Классификатора и по своему содержанию не соответствуют установленным им ВРИ.

В этой связи на практике возникают различные спорные ситуации, связанные с наличием противоречий между установленным участку ВРИ, градостроительным регламентом по ПЗЗ и Классификатором.

Нередко исходный ВРИ участка сформулирован таким образом, что допускает сразу несколько толкований, принципиально разных с точки зрения их влияния на размер земельных и имущественных платежей в бюджет (арендная плата, земельный налог, налог на имущество и т. д.).

Приведение ВРИ в соответствие с Классификатором позволяет устранить подобную неопределенность и снизить нагрузку юридических и физических лиц по платежам в бюджет.

В некоторых случаях вопрос установления соответствия ВРИ Классификатору имеет принципиальное значение для получения разрешительной документации на строительство.

Процедура приведения ВРИ в соответствие с Классификатором формально не является изменением разрешенного использования земельного участка, поскольку ее целью является выявление в Классификаторе и установление участку наиболее близкого аналога его текущего разрешенного использования, которое правообладатель участка имеет право сохранять неограниченно долго.

Другими словами, в данном случае дополнительно подтверждается юридический факт легальности прежнего ВРИ участка, не предусмотренного в Классификаторе, прежний ВРИ не изменяется, но уточняется. В том числе, может быть установлено соответствие ранее присвоенного ВРИ участка нескольким ВРИ, содержащимся в Классификаторе.

Для приведения ВРИ в соответствие с Классификатором не имеет значения, предусмотрен ли испрашиваемый ВРИ действующими ПЗЗ и соответствует ли участок предельным параметрам для испрашиваемого вида.

Приведение ВРИ в соответствие с Классификатором не требует внесения платы за изменение ВРИ, в связи с чем в ряде случаев является наиболее

эффективным и экономически целесообразным способом смены ВРИ для землепользователей.

Орган местного самоуправления обязан по требованию правообладателя участка установить соответствие текущего ВРИ участка виду (видам) разрешенного использования, предусмотренным в Классификаторе на основании его заявления. При установлении этого соответствия Росреестр вносит изменения в ЕГРН.

Уважаемые граждане и юридические лица, на основании действующего земельного законодательства предлагаем Вам проанализировать вид разрешенного использования земельных участков, находящихся в Вашей собственности или аренде, и в случае несоответствия ВРИ Классификатору обратиться в соответствующую администрацию с заявлением об установлении соответствия текущего ВРИ Вашего земельного участка виду (видам) разрешенного использования, предусмотренным Классификатором.



Что такое вид разрешенного использования (ВРИ)?

Это характеристика, определяющая назначение земельного участка

Позволяет понять:

- как можно использовать землю
- можно ли строить на участке

Как узнать ВРИ участка?

Получить выписку из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН):

- на сайте Публичной кадастровой карты pkk.rosreestr.ru
- на портале «Госуслуги» gosuslugi.ru
- на сайте Росреестра rosreestr.gov.ru
- в офисах МФЦ

нужен адрес
или кадастровый
номер участка

Классификатор ВРИ

ВРИ участка должен соответствовать классификатору!

Классификатор содержит более 100 таких видов:



- сельскохозяйственное использование
- животноводство
- жилая застройка
- коммунальное обслуживание
- производственная деятельность



Полный список ВРИ смотрите в Приказе Росреестра от 10.11.2020 №П/0412 «Об утверждении классификатора видов ВРИ»

Зачем устранять несоответствие?

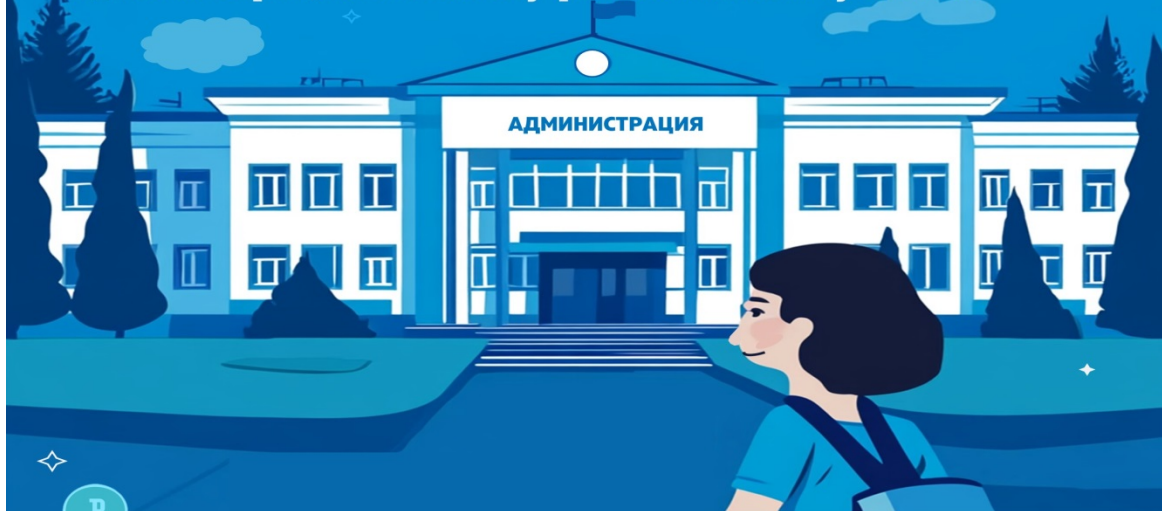
Проблемы несоответствия ВРИ могут возникнуть:

- при расчете кадастровой стоимости и налогов
- при переходе права собственности на участок
- при межевании земельного участка
- при оформлении сделки с землей
- при расчете арендной платы
- при оформлении дома



Как установить соответствие ВРИ классификатору?

Собственнику необходимо обратиться в местную
Администрацию по месту расположения участка



Приведение ВРИ в соответствие с
классификатором пошлойной не облагается!