

Включение земельного участка в границы населенных пунктов

Перевод в категорию земли «населенных пунктов» может быть осуществлен в рамках изменений генерального плана гп Яхрома (в случае если он утвержден) либо путем включения земельного участка в границы населенного пункта решением Правительства Московской области по процедуре, предусмотренной ст. 4.1 Федерального закона от 29.12.2004 № 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации» (далее – ФЗ № 191-ФЗ).

Включение земельного участка в границы населенного пункта может осуществляться с одновременным изменением его ВРИ.

Обращаем внимание, что с 01.01.2015 процедура включения земельных участков в границы населённых пунктов, предусмотренная ст. 4.1 ФЗ № 191-ФЗ, не применяется в отношении земельных участков, расположенных на территориях муниципальных образований, имеющих утвержденные документы территориального планирования.

В случае отсутствия утвержденного генерального плана, возможно рассмотреть вопрос о включении земельного участка в границы населенного пункта в порядке ст. 4.1 ФЗ №191–ФЗ.

Для этой цели следует обратиться в Администрацию городского поселения Яхрома Дмитровского муниципального района Московской области с мотивированным заявлением о включении земельного участка в границы конкретного населенного пункта, расположенного на территории поселения.

В указанном мотивированном заявлении целесообразно изложить просьбу об одновременном изменении ВРИ земельного участка при его включении в границы населенного пункта.

Испрашиваемый ВРИ должен соответствовать Классификатору № 540, утвержденному приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 и фактическим намерениям Общества по освоению земельного участка.

На основании мотивированного заявления Администрация поселения обязана не позднее 45 дней подготовить и направить в Правительство Московской области заключение о возможности и целесообразности включения земельного участка в границы населенного пункта и иные необходимые документы, а именно:

- копию заявления в адрес Администрации поселения о включении земельного участка в границы населенного пункта и изменении его ВРИ;
- правоустанавливающий документ на земельный участок;
- свидетельство о государственной регистрации права;
- кадастровый паспорт земельного участка (при отсутствии кадастрового паспорта Минмособлимущество может заказать его самостоятельно через портал Росреестра);
- выписку из ЕГРЮЛ в отношении Общества.

Обращаю внимание, что при изменении ВРИ земельных участков для целей жилищного строительства публичные слушания не проводятся (п. 2 ч. 5 ст. 4.1 ФЗ № 191-ФЗ).

После поступления в Правительство Московской области заключения о возможности и целесообразности включения земельного участка в границы населенного пункта и иных необходимых документов Минмособлимущество обеспечивает вынесение вопроса на рассмотрение Межведомственной комиссии по вопросам земельно-имущественных отношений в Московской области, Градостроительного совета Московской области (далее – МВК и Градсовет).

После согласования вопроса МВК и Градсоветом Минмособлимушество обеспечивает подготовку, согласование и вынесение на рассмотрение Правительства Московской области проекта постановления о включении земельного участка в границы населенного пункта и изменении его ВРИ.

Принятое Правительством постановление будет являться актом перевода земельного участка в земли населенных пунктов и изменения его ВРИ.

Обращаю внимание, что за изменение ВРИ земельного участка для жилищного строительства взимается плата.

Плата взимается после принятия постановления Правительства Московской области о включении земельного участка в границы населенного пункта и внесения в ГКН сведений об изменении категории и ВРИ земельного участка.

Размер платы определяется как процент от разницы между кадастровой стоимостью земельного участка с измененным ВРИ (КС2) и кадастровой стоимостью земельного участка с исходным ВРИ (КС1).

Ставка для расчета платы за изменение ВРИ для индивидуального жилищного строительства – 10%, для блокированной жилой застройки, малоэтажной многоквартирной жилой застройки – 40%.

Министерство
имущественных отношений
Московской области