ПРОТЕКТОР
юридические услуги

протектор.москва

ГАЙД БЛОГА № 2499 · ЗЕМЕЛЬНОЕ ПРАВО · 2026

Смена ВРИ: риски и последствия

Мифы и реальность, расчёт налога до и после смены вида, чек-лист перед подачей и образец заявления о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид.

1 Мифы и реальность
2 Налог до и после
3 Чек-лист
4 Образец заявления



Михаил Хабинский
генеральный директор юридической компании «ПРОТЕКТОР»

Телефон
+7 (999) 337-64-57

Telegram
t.me/mProtektor

Email
your-protektor@bk.ru

Офис
Космонавтов, 18, к. 2

РАЗДЕЛ 1

Мифы и реальность

Пять заблуждений, которые стоят владельцам участков денег.

Миф	Реальность	Норма
Вид в ЕГРН — формальность	По нему проверяют стройку и регистрацию дома	**ст. 40 ЗК РФ**
Налог не изменится	Растут кадастровая стоимость и ставка	**ст. 391, 394 НК РФ**
Хватит заявления в Росреестр	Для условно разрешённого вида нужны обсуждения	**ст. 39 ГрК РФ**
Построю, потом поменяю	Постройка вопреки виду — самострой	**п. 1 ст. 222 ГК РФ**
Суд назначит нужный вид	Суд обязывает рассмотреть заявление заново	**КАС РФ**

Наша позиция

Менять вид нужно до стройки, а не после неё.

РАЗДЕЛ 2

Налог до и после

Расчёт на условных цифрах: кадастровая стоимость 10 000 000 ₽.

Показатель	До смены	После смены
Ставка налога	до 0,3%	до 1,5%
Налог в год	30 000 ₽	150 000 ₽
Разница в год		120 000 ₽

Проверьте

Реальную ставку устанавливает муниципалитет, в Москве — закон города. Налоговая вправе пересчитать налог не более чем за три предшествующих года (п. 4 ст. 52 НК РФ).

РАЗДЕЛ 3

Чек-лист

Шесть шагов до подачи заявления.

- [ ] Заказана выписка ЕГРН: вид и кадастровая стоимость.
- [ ] Получены сведения из ПЗЗ: основные, вспомогательные, условно разрешённые виды.
- [ ] Пересчитаны налог или аренда для нового вида.
- [ ] Проверены красные линии, зоны с особыми условиями, ГПЗУ.
- [ ] Получено согласие арендодателя или банка-залогодержателя.
- [ ] Заявление подано до начала строительства.

РАЗДЕЛ 4

Образец заявления

Полная версия в Word по ссылке на последней странице.

В Комиссию по землепользованию и застройке
_____
От _____ (ФИО), адрес: _____
Телефон: _____

ЗАЯВЛЕНИЕ
о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка

Мне на праве собственности принадлежит участок с кадастровым номером _____ по адресу _____ (запись в ЕГРН № _____). Участок находится в территориальной зоне _____.

В соответствии со ст. 39 Градостроительного кодекса РФ прошу предоставить разрешение на условно разрешённый вид использования «_____».

Прошу:

1. Организовать общественные обсуждения по вопросу предоставления разрешения.
2. Направить главе администрации рекомендации комиссии.

Приложения: выписка ЕГРН, выписка из ПЗЗ, документ, удостоверяющий личность

Дата _____ Подпись _____ / ФИО

ПОЛЕЗНЫЕ ССЫЛКИ

Что ещё пригодится

Все ссылки в этом гайде кликабельны.

1. **Статья в блоге: изменение ВРИ, риски и последствия**
   протектор.москва/blog/zemelnoe-pravo/granitsy-i-egrn/izmenenie-vri-posledstviya

2. **Образец заявления (.docx)**
   протектор.москва/wp-content/uploads/2026/10/Obrazec_zayavleniya_o_razreshenii_na_uslovno_razreshennyy_vid_vri.docx

3. **Услуга: изменение ВРИ**
   протектор.москва/uslugi/zemelnoe-pravo/izmenenie-vida-razreshennogo-ispolzovaniya

4. **Условия и тарифы**
   протектор.москва/usloviya-tarify

5. **Наши юристы**
   протектор.москва/uristy

Разберём вашу ситуацию до договора

Позвоните +7 (999) 337-64-57 или напишите в Telegram t.me/mProtektor — юрист оценит документы, перспективы и стоимость работы до подписания договора.

юридические услуги

ПРОТЕКТОР

КОНТАКТЫ

протектор.москва

Телефон
+7 (999) 337-64-57

Telegram
t.me/mProtektor

Email
your-protektor@bk.ru

Офис
Москва, ул. Космонавтов, 18, корп. 2

Построить маршрут ↗

Гайд носит справочный характер и не заменяет консультацию по вашей ситуации. Нормы — по состоянию на октябрь 2026 года.
ООО «Протектор» · ИНН 9723230130 · ОГРН 1247700344770