



КАК ПРЕВРАТИТЬ УЧАСТОК ПОД ОГОРОД В УЧАСТОК ЛПХ / ИЖС



**Пошаговая инструкция для новичков (2026 год)
для Гатчинского района Ленинградской области**

Вы купили (или планируете купить) хороший участок 5,96 соток в деревне Покровская Гатчинского района Ленинградской области (кадастровый номер 47:23:0303004:645).

Текущий статус: Основной ВРИ — индивидуальное огородничество. **Дополнительный ВРИ — ведение ЛПХ** (при утверждённой градостроительной документации). Это уже хорошая база для расширенного хозяйства.

С 1 марта 2026 года (Федеральный закон № 295-ФЗ) собственники могут **самостоятельно выбирать основные и вспомогательные ВРИ** из тех, что предусмотрены градрегламентом зоны, без дополнительных разрешений и слушаний в большинстве случаев. Для нашего участка это существенно упрощает переход на полноценное ЛПХ (огород +хозпостройки + капитальные объекты с нюансами). Для капитального жилого дома с пропиской ЛПХ или ИЖС — оптимально.

Процедура реальна, но в зоне С-И рекомендуется официальное изменение через администрацию/Росреестр для 100% легализации строительства.

Сроки: **1–6 месяцев** (часто быстрее при упрощении).

Примерная стоимость своими силами: 10–50 тыс. ₽.

Важные риски (читайте обязательно):

- Приаэродромная территория (подзоны 3,4,6) — ограничения по высотности (макс. 6 м), запрет на объекты, привлекающие птиц. Требуеt проверки/согласования.
- Соответствие ПЗЗ зоны С-И.
- Нет центрального водопровода.
- Перед действиями — свежие ГПЗУ + консультация в администрации.

Шаг 0. Сначала проверьте, можно ли менять (обязательно!)

1. Зайдите на сайт <http://gmolo.ru>
2. Найдите раздел «Градостроительство» → «Правила землепользования и застройки» (ПЗЗ) - http://gmolo.ru/activity/gradstroy/gradstroy_pzz/gradstroy_pzz_pos/
3. Скачайте документы для **Пудомягского сельского поселения** (деревня Покровская входит туда) - <http://www.adm-pudomyagi.ru/gradostroitel'naya-deyatelnost>
Генеральный план Пудомягского сельского поселения
<http://www.adm-pudomyagi.ru/gradostroitel'naya-deyatelnost/259-dokumenty-territorialnogo-planirovaniya/generalnyj-plan-pudomyagskogo-selskogo-poseleniya>
Правила землепользования и застройки Бор, Веккелево, Вярлево, Корпикюля, Лукаши, Марьино, Покровская, Порицы, Пудомяги, Руссолово, Шаггино
<http://www.adm-pudomyagi.ru/gradostroitel'naya-deyatelnost/261-gradostroitelnoe-zonirovanie/pravila-zemlepolzovaniya-i-zastrojki-pzz/647-0907022014>
4. Найдите на карте свой участок по кадастровому номеру 47:23:0303004:645 или по адресу: деревня Покровская, переулок Счастливый, участок 11Б.

5. Откройте Статью 51 (стр. 77) — «Градостроительный регламент. Зона сельскохозяйственного использования (С-И)».

Точная цитата из ПЗЗ (Статья 51):

«Основные виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне С-И:

- Для ведения коллективного огородничества;
- Для ведения индивидуального огородничества»

Важно:

В таблице градостроительного регламента зоны С-И **нет** ни «Индивидуального жилищного строительства (код 2.0)», ни «Личное подсобное хозяйство (код 1.0 или 1.1)» — ни в основных, ни в условно разрешённых, ни во вспомогательных видах.

Это значит, что сейчас на участке разрешено **только огородничество**.

Если таблица ПЗЗ не даёт ясности — закажите заключение кадастрового инженера (8–15 тыс. Р).

Чтобы построить капитальный жилой дом или вести полноценное ЛПХ, нужно официально изменить ВРИ через администрацию.

По новым правилам дополнительный ЛПХ в ГПЗУ даёт сильную позицию для самостоятельного выбора/смены ВРИ.

Шаг 1. Соберите документы (1–2 недели)

Нужны:

- Копия паспорта (все страницы).
- Свежая **выписка ЕГРН** на участок (закажите на Госуслугах или в МФЦ).
- **Градостроительный план участка (ГПЗУ)** — заказывается там же.

Где заказывать: в любом МФЦ «Мои документы» в Гатчине или онлайн через Госуслуги Ленинградской области.

Шаг 2. Подайте заявление в администрацию

Куда обращаться

Отдел по вопросам земельных отношений администрации Гатчинского муниципального округа.

Адрес: г. Гатчина, пр. 25 Октября, д. 21 (Комитет по управлению имуществом).

Контактные телефоны взяты с официального сайта gmolo.ru, раздел «Структура» (<http://gmolo.ru/administration/struktura/>) → «Отдел по вопросам земельных отношений» (<http://gmolo.ru/administration/struktura/?id=59>), по состоянию на июль 2026 года:

- (81371) 3-07-06 — начальник отдела и заместитель (Мелихова Марина Геннадьевна и Волкова Ирина Владимировна).
- Дополнительный мобильный: 8-911-265-81-33.

- Специалисты: (81371) 2-10-33, (81371) 9-92-17, (81371) 9-88-48.

Общий телефон приёмной администрации: (81371) 9-31-00.

Email для справок: info@gmolo.ru.

Если номера не отвечают или изменились — зайдите на **gmolo.ru** в раздел «Структура» или «Контакты». Там всегда актуальный список телефонов, приёмных часов и онлайн-форма для обращений. Можно также написать через виртуальную приёмную на сайте.

Полный бланк-образец заявления

(скопируйте в Word, замените данные в [квадратных скобках])

В Администрацию Гатчинского МО
Комитет по управлению имуществом
Отдел по вопросам земельных отношений

От: [Ваше ФИО полностью]

Адрес регистрации: [ваш полный адрес по паспорту]

Фактический адрес (если отличается): [укажите]

Паспорт: серия ____ № _____, выдан

Телефон: [ваш номер]

Email: [ваш email]

ЗАЯВЛЕНИЕ

об изменении вида разрешённого использования земельного участка

Прошу изменить вид разрешённого использования земельного участка с кадастровым номером **47:23:0303004:645**, расположенного по адресу:

Ленинградская область, Гатчинский муниципальный округ, Пудомягское сельское поселение, деревня Покровская,

с «индивидуальное огородничество»

на «ведение личного подсобного хозяйства» (код 1.0 или 1.1).

Обоснование: для ведения ЛПХ, строительства дома и подсобных строений для семьи. Учитывая дополнительный ВРИ в ГПЗУ и упрощённый порядок 2026 года.

К заявлению прилагаю следующие документы:

1. Копия паспорта заявителя (все страницы)
2. Выписка из ЕГРН на земельный участок
3. Градостроительный план земельного участка (ГПЗУ)
4. [Если есть — схема расположения участка или другие документы]

Дата: «__» _____ 2026 г. **Подпись:** _____ / [Ваше ФИО]

Как подать заявление:

- Лично (в рабочие часы).
- Через МФЦ в Гатчине.
- Электронно (если есть электронная подпись).

После подачи обязательно возьмите входящий номер и сохраните его — по нему потом можно отслеживать статус.

Шаг 3. Ждём решения комиссии и слушаний (1–4 месяца)

Ваше заявление рассмотрят на комиссии.

Комиссия проверяет соответствие ПЗЗ. При упрощении 2026 слушания часто не требуются. Следите по входящему номеру. Многие проходят успешно.

Не переживайте — это стандартная процедура.

Если назначат слушания, можно прийти и объяснить, что хотите просто построить обычный дом для семьи.

После слушаний глава администрации принимает постановление (да или отказ).

Шаг 4. Вносим изменения в ЕГРН (финальный шаг)

С положительным решением — в МФЦ/Росреестр на смену ВРИ.

Через 5–15 дней новая выписка.

После смены:

- Уведомительный порядок строительства дома.
- Регистрация в Росреестре.

Полезные контакты (с источником)

Все телефоны и адреса выше взяты с официального сайта **gmolo.ru** (раздел «Структура администрации» → «Отдел по вопросам земельных отношений» и общие контакты) по состоянию на июль 2026 года.

Если что-то не работает:

- Зайдите напрямую на **gmolo.ru** → «Структура» или «Контакты».
- Напишите на info@gmolo.ru.
- Используйте онлайн-форму обращений на сайте (раздел «Виртуальная приёмная» или «Написать обращение»).

Кадастровые инженеры (которые знают Гатчинский район):

- «ЛенОблКадастр» (сайт <https://lenoblkad.ru/kadaastrovye-uslugi/izmenenie-vri>).
- Ищите проверенных в группах ВК «Гатчина недвижимость» или «Недвижимость Гатчинского района».

Чек-лист перед стартом

- Свежая выписка ЕГРН / ГПЗУ есть?
 - ПЗЗ на gmo10.ru проверили?
 - Решили — ЛПХ или ИЖС?
 - Риски приаэродромки учли?
 - Готовы подождать 1–6 месяцев?
-

ИТОГ

С упрощёнкой 2026 + дополнительным ЛПХ в ГПЗУ шансы высокие.

Если застрянете на любом этапе — пишите или звоните нам: **+7 (921) 741-17-23** (Telegram/WhatsApp). Пришлём образцы, подскажем, что сказать по телефону, или разберём ваш конкретный случай.

Удачи с будущим домом! 🌿🏠



Bushurov Group
прозрачные сделки
и поддержка