

КАК ПРЕВРАТИТЬ УЧАСТОК ПОД ОГОРОД В УЧАСТОК ПОД ЖИЛОЙ ДОМ



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

Вы купили (или планируете купить) хороший участок под огород в деревне Покровская или в другом месте Гатчинского района Ленинградской области.

На таком участке легально можно вести огород, ставить теплицы и не капитальные хозблоки.

Если хотите построить нормальный капитальный дом для жизни (с фундаментом, коммуникациями и регистрацией), нужно поменять Вид разрешённого использования участка — с «индивидуальное огородничество» на **ИЖС** (индивидуальное жилищное строительство) или **ЛПХ** (личное подсобное хозяйство).

Это формальная процедура для Гатчинского района.

Многие ваши будущие соседи уже успешно её прошли.

Обычно занимает **от 3 до 8 месяцев**.

Предлагаемая пошаговая инструкция написана максимально просто — делайте шаг за шагом, как по рецепту. Если что-то не получится — присылайте нам вопросы или скриншоты, поможем разобраться.

Примерная стоимость «своими силами»: 15 000 – 60 000 ₽.

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/gradostroitelnaya-deyatelnost
   Генеральный план Пудомягского сельского поселения
   http://www.adm-pudomyagi.ru/gradostroitelnaya-deyatelnost/259-dokumenty-territorialnogo-planirovaniya/generalnyj-plan-pudomyagskogo-selskogo-poseleniya

   Правила землепользования и застройки Бор, Веккелево, Вярлево, Корпикюля, Лукаши, Марьино, Покровская, Порицы, Пудомяги, Руссолово, Шаглино
   http://www.adm-pudomyagi.ru/gradostroitelnaya-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**. Чтобы построить капитальный жилой дом или вести полноценное ЛПХ, нужно официально изменить ВРИ через администрацию.

Если не можете сами найти таблицу — сделайте скриншоты и пришлите нам. Или закажите короткое заключение у кадастрового инженера (8–15 тыс. ₽) — он сразу скажет, возможна ли смена.

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 апрель 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 «индивидуальное жилищное строительство» (код 2.0)

[Если хотите ЛПХ, напишите вместо этого: «на «для ведения личного подсобного хозяйства» (код 1.0 или 1.1)»]

Обоснование: для строительства жилого дома для постоянного проживания своей семьи.

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 (2–6 месяцев)

Ваше заявление рассмотрят на комиссии. Часто назначают публичные слушания (информация появляется на gmolo.ru и в газете).

Не переживайте — это стандартная процедура. Многие проходят её спокойно. 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 постановлением идёте в МФЦ или подаёте онлайн через Госуслуги/Росреестр.
Через 5–15 дней получаете новую выписку с нужным ВРИ.

Теперь можно уведомлять о начале строительства дома!

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 апрель 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/kadastrovye-uslugi/izmenenie-vri).
- Ищите проверенных в группах ВК «Гатчина недвижимость» или «Недвижимость Гатчинского района».

Чек-лист перед стартом

- Свежая выписка ЕГРН есть?
- ПЗЗ на gmolo.ru проверили?
- Решили — ИЖС или ЛПХ? (ИЖС обычно удобнее для прописки)
- Готовы подождать 3–8 месяцев?
-

ИТОГ

Следуя этой инструкции шаг за шагом, большинство людей успешно меняют ВРИ в Гатчинском районе.

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! 🌿🏠