****

**Как изменить вид разрешенного использования земельного участка?**

Территория населенных пунктов территориально поделена на зоны. Согласно Градостроительному кодексу Российской Федерации они называются - территориальные зоны.

Территориальная зона – это область, которая имеет границы и для которой установлены определенные градостроительные регламенты. Для каждой такой территориальной зоны местные власти устанавливают правила: для чего можно использовать землю, какие объекты недвижимости можно строить, их параметры по высоте, отступы от границ земельного участка и прочие параметры.

Цели использования земельного участка и тех объектов недвижимости, которые на нем расположены, в законодательстве называются виды разрешенного использования.

Вид разрешенного использования – это установленное в публичном порядке допустимое функциональное использование земельного участка, существующих и возводимых на нем капитальных объектов, т.е. тот вид деятельности, для ведения которой могут использоваться земельный участок и размещенные на нем объекты недвижимости.

Виды разрешенного использования делятся на основные, вспомогательные и условно разрешенные. При этом вспомогательный вид можно выбрать только дополнительно к основному или условно разрешенному. Установить его вместо основного нельзя.

Для изменения вида разрешенного использования земельного участка нужно руководствоваться правилами землепользования и застройки для конкретного муниципального образования, а также классификатором, утвержденным приказом Минэкономики России от 01.09.2014 № 540.

Правила землепользования и застройки – это документ, в котором содержаться градостроительные регламенты и карты территориального зонирования, который принимаются в каждом населенном пункте.

Чтобы узнать, как изменить вид разрешенного использования участка в данном муниципальном образовании, необходимо уточнить - утверждены ли правила землепользования и застройки уполномоченным органом. Обычно такие правила утверждены.

Так, согласно части 4 статьи 37 Градостроительного кодекса Российской Федерации правообладатель земельного участка может самостоятельно выбирать основные и вспомогательные виды разрешенного использования земельного участка без согласия органа местного самоуправления, если участок находится в частной собственности и расположен на территории, для которой утверждены правила землепользования и застройки. Изменение вида разрешенного использования земельного участка на вид, отнесенный к условно разрешенному, возможно только на основании решения уполномоченного органа по результатам проведения общественных обсуждений или публичных слушаний.

Поскольку изменение разрешенного использования земельного участка осуществляется с использованием процедуры государственного кадастрового учета, следовательно, собственнику земельного участка необходимо обратиться с заявлением, в орган регистрации прав для установления выбранного вида разрешенного использования земельного участка. Заявитель также может представить по своему желанию, например, копию выписки из правил землепользования и застройки, акт соответствующего органа о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования. Данная государственная услуга предоставляется заявителям бесплатно.

Заявление можно подать в любой удобный офис приема документов Многофункционального центра «Мои документы» (далее – МФЦ). Со списком офисов приема документов МФЦ можно ознакомиться на сайте Росреестра по адресу: <https://lk.rosreestr.ru/#/offices>

В случае принятия решений (актов) об изменении разрешенного использования земельного участка, органы государственной власти и органы местного самоуправления обязаны направлять соответствующие документы в орган регистрации прав для внесения соответствующих сведений в Единый государственный реестр недвижимости в порядке межведомственного информационного взаимодействия.

Однако есть случаи, когда нельзя изменить вид разрешенного использования:

- когда договор аренды земельного участка заключили на торгах;

- когда земельный участок дан в аренду для конкретного вида разрешенного использования;

- когда градостроительным регламентом, правилами землепользования и застройки для запрашиваемого вида использования установлены предельные размеры и параметры, которые не позволяют осуществлять деятельность согласно этому виду разрешенного использования.

Также следует обратить внимание, что в результате изменения вида разрешенного использования земельного участка может измениться его кадастровая стоимость, что повлияет на размер земельного налога.

Управление Федеральной службы

государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Алтай