

**Управление Федеральной службы**

**государственной регистрации,**

**кадастра и картографии**

**по Иркутской области**

Порядок изменения вида разрешенного использования земельного участка

Управление Росреестра по Иркутской области напоминает, что согласно действующему земельному законодательству правообладатели обязаны использовать принадлежащие им земельные участки в соответствии с установленным видом разрешенного использования.

Вид разрешенного использования земельного участка является одной из его характеристик как объекта недвижимости и устанавливает цели, в соответствии с которыми можно использовать участок (например, садоводство, ведение личного подсобного хозяйства, индивидуальное жилищное строительство и др.). Все возможные виды разрешенного использования перечислены в классификаторе, утвержденном приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 №540.

Разрешенное использование земельных участков определяется в процессе предоставления их в собственность или пользование и фиксируется в правоустанавливающих документах, а также вносится в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН) в качестве дополнительных сведений о земельном участке.

При этом фактическое использование земельного участка должно соответствовать его разрешенному использованию и сходиться со сведениями, внесенными в ЕГРН. Использование земельного участка в целях, которые не предусмотрены разрешенным использованием, запрещается и влечет наложение административного штрафа.

В связи с этим, в некоторых ситуациях у правообладателей возникает необходимость изменить вид разрешенного использования земельного участка, сведения о котором имеются в правоустанавливающих документах и ЕГРН.

Процедура изменения вида разрешенного использования земельных участков регламентирована нормами земельного и градостроительного законодательства.

Разрешенное использование земельных участков согласно Градостроительному кодексу РФ делится на основное, условно разрешенное и вспомогательное. При этом вспомогательные виды разрешенного использования допустимы только в качестве дополнительных по отношению к основным и условно разрешенным видам использования и осуществляются совместно с ними.

Порядок изменения будет зависеть от того, к какой из указанных выше категорий вид разрешенного использования относится.

При изменении вида разрешенного использования земельного участка нужно руководствоваться правилами землепользования и застройки конкретного муниципального образования (ПЗЗ). Указанными правилами установлены перечни видов разрешенного использования участков, расположенных в границах определенных территориальных зон.

Основной и вспомогательный вид разрешенного использования правообладатель (кроме органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий) может самостоятельно выбрать из установленных градостроительным зонированием, без получения на это дополнительных разрешений и процедур согласования.

Изменить же вид разрешенного использования своего земельного участка на вид, отнесенный к условно разрешенному, возможно только после получения соответствующего разрешения, предоставление которого относится к полномочиям органов местного самоуправления. Решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка принимает глава местной администрации по результатам проведения общественных обсуждений или публичных слушаний.

Для того, чтобы узнать к какой территориальной зоне относится земельный участок и какие виды разрешенного использования предусмотрены для данной зоны, необходимо обратиться в орган местного самоуправления муниципального образования, на территории которого расположен такой участок, и получить выписку из ПЗЗ.

Поскольку изменение разрешенного использования земельного участка осуществляется с использованием процедуры государственного кадастрового учета, следовательно, правообладателю необходимо обратиться с заявлением, форма которого утверждена приказом Минэкономразвития России от 08.12.2015 №920, в орган регистрации прав для установления выбранного вида разрешенного использования земельного участка. Заявитель также может представить по своему желанию, например, копию выписки из ПЗЗ, акт соответствующего органа о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования. Данная государственная услуга предоставляется заявителям бесплатно.

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

Следует обратить внимание, что в результате изменения вида разрешенного использования земельного участка может измениться его кадастровая стоимость, что повлияет на размер земельного налога. Если вы считаете, что кадастровая стоимость земельного участка оказалась завышенной, её можно оспорить. Для этого нужно обратиться в специально созданную при Управлении Росреестра по Иркутской области комиссию или суд.

Валерия Полозова,

главный специалист-эксперт

отдела правового обеспечения

Управления Росреестра по Иркутской области