

Как изменить вид разрешенного использования земельного участка

Изменение вида разрешенного использования земельного участка осуществляется в соответствии с действующими правилами землепользования и застройки муниципального образования, на территории которого он расположен. Правила землепользования и застройки устанавливают градостроительные регламенты - виды разрешенного использования, предельные размеры и ограничения использования земельных участков в пределах границ соответствующей территориальной зоны. Градостроительные регламенты обязательны для исполнения всеми собственниками земельных участков, землепользователями, землевладельцами и арендаторами земельных участков независимо от форм собственности и иных прав на земельные участки.

Существуют следующие виды разрешенного использования земельных участков: основные, вспомогательные, условно разрешенные. При этом вспомогательные виды допустимы лишь в качестве дополнительных по отношению к основным и условно разрешенным видам использования и осуществляются только совместно с ними.

Для установления условно разрешенного вида использования собственнику земельного участка необходимо получить разрешение в порядке, предусмотренном Градостроительным кодексом Российской Федерации. Вопрос о предоставлении такого разрешения выносится на публичные слушания, порядок проведения которых определяется уставом муниципального образования и (или) нормативными правовыми актами представительного органа муниципального образования.

Таким образом, если собственник выбрал основной или вспомогательный вид разрешенного использования, предусмотренный градостроительным регламентом территориальной зоны, в которой расположен земельный участок, он вправе обратиться в орган регистрации прав с заявлением о государственном кадастровом учете изменений объекта недвижимости и декларацией об изменении вида разрешенного использования земельного участка, которая составляется в произвольной форме собственником земельного участка и содержит сведения о выбранном виде разрешенного использования и кадастровом номере земельного участка. Если же собственником выбран условно разрешенный вид разрешенного использования, то с заявлением о государственном кадастровом учете изменений объекта недвижимости необходимо предоставить решение органа местного самоуправления об изменении разрешенного использования земельного участка и предоставлении разрешения на условно разрешенный вид.

При этом следует учесть, что с помощью градостроительного регламента вид разрешенного использования может быть определен далеко не для всех земельных участков. Так градостроительные регламенты не устанавливаются для земель лесного фонда, земель, покрытых поверхностными водами, земель запаса, земель особо охраняемых природных территорий (за исключением земель лечебно-оздоровительных местностей и курортов), сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения, земельных участков, расположенных в границах особых земель экономических зон.

Использование земельных участков, для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами. В таком случае граждане могут обратиться в орган местного самоуправления, который принимает решение об изменении вида разрешенного использования, приводя его в соответствие с классификатором, утвержденным Министерством экономического развития Российской Федерации №540 от 01.09.2014г., и направляет данное решение в орган регистрации прав в порядке информационного взаимодействия.

Исключением являются сельскохозяйственные угодья в составе земель сельскохозяйственного назначения. Земельный кодекс Российской Федерации относит к сельскохозяйственным угодьям пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями (садами, виноградниками и другими). Такие земельные участки имеют приоритет в использовании и подлежат особой охране. Кроме того, особо ценные продуктивные сельскохозяйственные угодья, в том числе сельскохозяйственные угодья опытно-производственных подразделений научных организаций и учебно-опытных подразделений образовательных организаций высшего образования, сельскохозяйственные угодья, кадастровая стоимость которых существенно превышает средний уровень кадастровой стоимости по муниципальному району (городскому округу), в соответствии с законодательством субъектов Российской Федерации могут быть включены в перечень земель, использование которых для других целей не допускается.

Филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по Чеченской Республике