



Вологодский Росреестр разъяснил как изменить вид разрешенного использования земельного участка

Согласно действующему законодательству правообладатели обязаны использовать принадлежащие им земельные участки в соответствии с разрешенным использованием.

Заместитель начальника отдела правового обеспечения Управления Росреестра по Вологодской области Стрекалова Людмила Николаевна рассказывает: *«Для начала необходимо остановиться на том, что представляет собой разрешенное использование. 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, индивидуальное жилищное строительство и др.).*

Разрешенное использование земельных участков определяется в процессе предоставления их в собственность или пользование и фиксируется в правоустанавливающих документах, а также вносится в кадастр недвижимости Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН).

При этом, фактическое использование земельного участка должно соответствовать его разрешенному использованию, то есть земельный участок может быть использован собственниками земельных участков и землепользователями только в соответствии с установленным назначением. Использование земельного участка в целях, которые не предусмотрены разрешенным использованием, запрещается»

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, в

связи с изменением фактического использования такого участка.

Людмила Николаевна поясняет: *«Процедура изменения разрешенного использования земельных участков определена положениями земельного и градостроительного законодательства.*

Согласно нормам действующего законодательства разрешенное использование земельных участков определяется градостроительными регламентами территориальных зон, которые устанавливаются Правилами землепользования и застройки соответствующего муниципального образования.

В связи с этим, любой вид разрешенного использования из предусмотренных градостроительным регламентом для каждой территориальной зоны выбирается правообладателями земельных участков самостоятельно, без дополнительных разрешений и процедур согласования.

Это означает, что по общему правилу при наличии на территории соответствующего муниципального образования Правил землепользования и застройки правообладатель земельного участка вправе самостоятельно выбрать любой вид разрешенного использования, из предусмотренных Правилами для территориальной зоны, в которой расположен участок».

Узнать к какой территориальной зоне относится земельный участок можно в органе местного самоуправления муниципального образования, на территории которого расположен такой участок.

При этом, поскольку изменение разрешенного использования земельного участка осуществляется с использованием процедуры кадастрового учета, следовательно, после получения сведений о территориальной зоне, в которой расположен участок, и видах разрешенного использования, предусмотренных градостроительным регламентом данной зоны, правообладателю необходимо обратиться с заявлением в орган регистрации прав для установления выбранного вида разрешенного использования земельного участка.

Кадастровый учет в связи с изменением разрешенного использования земельного участка осуществляется в этом случае на основании заявления и необходимых для осуществления такого учета документов.

Заявление о кадастровом учете может быть представлено через многофункциональный центр правообладателем земельного участка или его представителем лично либо направляется в орган регистрации прав посредством почтового отправления с объявленной ценностью при его пересылке, описью вложения и уведомлением о вручении (в этом случае подлинность подписи заявителя должна быть засвидетельствована в нотариальном порядке). В случае личного обращения необходимо представить документ, удостоверяющий личность, а представителю правообладателя также нотариально удостоверенную доверенность, подтверждающую его полномочия.

Кроме того, следует отметить, что в силу положений градостроительного законодательства градостроительные регламенты не устанавливаются, например, для сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения. Использование таких земельных участков определяется в соответствии с федеральными законами.

В связи с этим обращаем внимание, что действующее законодательство не предусматривает возможность изменения вида разрешенного использования сельскохозяйственных угодий на цели, не связанные с сельскохозяйственным производством, без перевода этих земель в другую категорию (например, населенных пунктов).

Пресс-служба Управления Росреестра по Вологодской области