 Статья

**Как установить вид разрешенного использования для земельных участков?**

Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к определенной категории по целевому назначению и виду разрешенного использования в соответствии с зонированием территории и требованиями законодательства.

Виды разрешенного использования (основные, условно разрешенные, вспомогательные) земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах соответствующей территориальной зоны, указываются в градостроительном регламенте. Основные виды разрешенного использования устанавливаются в обязательном порядке применительно к каждой территориальной зоне.

Изменение одного вида разрешенного использования (далее - ВРИ) на другой осуществляется в соответствии с градостроительным регламентом при условии соблюдения требований технических регламентов.

Основные и вспомогательные ВРИ земельных участков самостоятельно выбираются правообладателями земельных участков без дополнительных разрешений и согласования. Не могут выбрать: органы государственной власти, местного самоуправления, государственные и муниципальные учреждения, государственные и муниципальные унитарные предприятия.

Условно разрешенный вид использования не может быть выбран правообладателем самостоятельно.

Чтобы получить разрешение главы местной администрации на условно разрешенный вид использования, нужно пройти специальную процедуру (определена статьей 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации), которая предусматривает в том числе, проведение публичных слушаний. При внесении изменений в Единый государственный реестр недвижимости регистратор проверяет, была ли проведена процедура, предусмотренная законодательством.

Изменение ВРИ возможно по заявлению собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев.

Арендатор земельного участка тоже может обратиться с заявлением об изменении вида разрешенного использования участка. Но необходимо помнить, что нельзя внести изменения, касающиеся вида разрешенного использования, в договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключенный по результатам аукциона или в случае признания аукциона несостоявшимся с лицами, указанными в пункте 13, 14 или 20 статьи 39.12 Земельного кодекса РФ.

**Важно.**Правообладатель не может самостоятельно изменить ВРИ земельного участка, если он расположен на сельскохозяйственных угодьях земель сельскохозяйственного назначения.

Изменение вида разрешенного использования для сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения возможно только после перевода этих земель или земельных участков в составе таких земель из земель сельскохозяйственного назначения в другую категорию. Случаи перевода указаны в Федеральном законе «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую» (от 21.12.2004 №172-ФЗ, ст.7). Например, установление или изменение черты населенных пунктов.

***На заметку.*** Если земельные участки и объекты капитального строительства расположены на землях, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, решение об изменении одного вида разрешенного строительства на другой вид принимаются в соответствии с федеральными законами.

**Пресс-центр Управления Росреестра**

**по Республике Саха (Якутия)**

**О Росреестре**

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Саха (Якутия) является территориальным Управлением федерального органа исполнительной власти, осуществляющим функции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, по оказанию государственных услуг в сфере ведения государственного кадастра недвижимости, проведению государственного кадастрового учета недвижимого имущества, землеустройства, государственного мониторинга земель, навигационного обеспечения транспортного комплекса, а также функции по государственной кадастровой оценке, федеральному государственному надзору в области геодезии и картографии, государственному земельному надзору, надзору за деятельностью саморегулируемых организаций оценщиков, контролю деятельности саморегулируемых организаций арбитражных управляющих. Подведомственными учреждениями Росреестра являются ФГБУ «ФКП Росреестра» и ФГБУ «Центр геодезии, картографии и ИПД».

**Контакты для СМИ**

Пресс-служба Управления Росреестра по Республике Саха (Якутия)

Корнилов Станислав Егорович

14\_upr@rosreestr.ru; inform@ufrs.yakutia.ru

[www.rosreestr.ru](http://www.rosreestr.ru)

677018, Республике Саха (Якутия), Якутск, Ярославского, д. 37, +7 41122 40-58-23