Росреестр информирует:

Используй, как разрешено

Нередко у владельцев земельных участков возникает вопрос, к какому виду разрешенного использования относится их участок, какую деятельность на нём можно осуществлять, а какую нет, и в каких случаях вид разрешенного использования следует менять. Вопросы крайне серьезные, так как эта характеристика является главным фактором при определении кадастровой стоимости земельного участка. Кроме того, за использование земельного участка не по целевому назначению полагается административное наказание в виде штрафа.

Разрешенное использование земельного участка – это характеристика, отвечающая на вопрос как именно можно использовать земельный участок, в частности, что на нем можно построить. Использовать участок, даже если он находится в собственности, можно только в соответствии с его принадлежностью к определенной категории земель и виду разрешенного использования.

Местные власти определяют виды разрешенного использования для каждой территориальной зоны исходя из исторически сложившихся условий использования территории, а также исходя из результатов публичных слушаний. Документы градостроительного зонирования регламентируют, какие виды разрешенного использования могут быть выбраны правообладателями земельных участков самостоятельно, какие - после получения разрешения, а для каких видов деятельности участки не могут быть использованы. Данные разграничения устанавливаются для обеспечения защиты населения и обеспечения комфортных условий проживания.

Существует Классификатор видов разрешенного использования, утвержденный приказом Росреестра от 10 ноября 2020 года П/0412. На основании этого классификатора муниципалитеты устанавливают для каждой территориальной зоны основные виды разрешенного использования, вспомогательные и условно разрешенные.

Основные виды разрешенного использования характеризуют основной вид деятельности, для целей ведения которой приобретается и используется земельный участок (например, жилая застройка или сельскохозяйственное использование).

Условно разрешенные виды использования земельных участков применяются при необходимости расширить способы использования земли - к примеру, если на участке, который предназначен для строительства магазина, вы планируете построить автомобильную заправку. Порядок получения разрешения установлен Градостроительным кодексом РФ.

Вспомогательные виды разрешенного использования применяются, чтобы уточнить целевое назначение участка. К примеру, такой дополнительный вид разрешенного использования может понадобиться, если собственник захочет построить на участке для индивидуального жилищного строительства гараж, хозяйственную постройку.

Сведения о виде разрешенного использования земельного участка содержатся в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН). Это дополнительная характеристика участка.

Уточнить информацию о виде разрешенного использования земельного участка можно, заказав выписку из ЕГРН об основных характеристиках объекта недвижимости. Это можно сделать с помощью электронных сервисов на сайте Росреестра, в офисах МФЦ, на портале Госуслуг, а также на сайте подведомственного ФГБУ «ФКП Росреестра».

В этом случае информация будет указана в разделе «Виды разрешенного использования». Также можно воспользоваться сервисом «Публичная кадастровая карта». Для этого необходимо знать адрес участка или его кадастровый номер.

При необходимости изменения вида разрешенного использования земельного участка нужно руководствоваться правилами землепользования и застройки (ПЗЗ). Эти правила оформляются в виде документа, который содержит градостроительные регламенты и карты территориального зонирования.

Для начала необходимо уточнить, приняты ли ПЗЗ уполномоченным органом в вашем населенном пункте.

В соответствии с законодательством при наличии утвержденных ПЗЗ правообладатель земельного участка, за исключением случаев, предусмотренных законом, вправе самостоятельно без дополнительных разрешений и согласований выбрать вид разрешенного использования земельного участка из числа видов, предусмотренных градостроительным регламентом.

В данном случае собственнику необходимо подать в любой удобный офис МФЦ заявление о выбранном виде разрешенного использования земельного участка из тех видов, которые установлены ПЗЗ. Форма такого заявления утверждена приложением № 2 к приказу Росреестра от 19.08.2020 № П/0310.