

Управление Росреестра по Владимирской области информирует об изменении вида разрешённого использования земельных участков

Правовой режим земельных участков определяется исходя из принадлежности к той или иной категории земель и *видов их разрешенного использования*, установленных в соответствии с зонированием территорий.

Перечень категорий земель указан в Земельном кодексе Российской Федерации (пункт 1 статьи 7). К ним, в частности, относятся: земли сельскохозяйственного назначения, земли населённых пунктов. От отнесения земельного участка к той или иной категории земель, в некоторых случаях, зависит возможность изменения вида разрешённого использования земельного участка.

«Изменение вида разрешённого использования земельного участка осуществляется в зависимости от существующего зонирования территорий - то есть, конкретной территориальной зоны, в которой расположен земельный участок, а также градостроительных регламентов, установленных для такой территориальной зоны», - отмечает заведующий кафедрой гражданско-правовых дисциплин Владимирского филиала РАНХиГС, кандидат юридических наук Андрей Баринов.

Градостроительные регламенты, в которых указываются виды разрешённого использования земельных участков, включаются в правила землепользования и застройки муниципальных образований. Соответственно, для уточнения информации в какой территориальной зоне находится земельный участок и какие виды разрешённого использования установлены для такого земельного участка градостроительными регламентами, действующими в данной территориальной зоне, необходимо обращаться в органы местного самоуправления по месту нахождения земельного участка.

«В отношении земельного участка могут быть установлены один или несколько *основных, условно разрешенных или вспомогательных* видов разрешённого использования. Любой основной или вспомогательный вид разрешённого использования из предусмотренных градостроительным зонированием территорий (градостроительным регламентом, установленным для данной территориальной зоны) выбирается правообладателем *самостоятельно, без дополнительных разрешений и согласования*», - подчеркивает руководитель Управления Алексей Сарыгин.

Что касается условно разрешённого вида использования земельного участка, то при его выборе нужно получить *разрешение* органа местного самоуправления.

Вспомогательный вид разрешенного использования земельного участка можно выбрать только дополнительно к основному и условно разрешенному.

Виды разрешённого использования земельных участков должны соответствовать классификатору видов разрешенного использования земельных участков, утвержденному приказом Росреестра от 10.11.2020 № П/0412.

В то же время острой необходимости изменения видов разрешённого использования земельных участков, установленных до дня утверждения классификатора видов разрешенного использования земельных участков, нет, поскольку действующее законодательство признает действительность таких видов разрешённого использования земельных участков. По заявлению правообладателя орган государственной власти или орган местного самоуправления могут установить соответствие существующего вида разрешённого использования виду разрешённого использования указанному в классификаторе, что будет служить основанием для внесения изменений в сведения государственного кадастра недвижимости о разрешенном использовании земельного участка. В строгом смысле данная процедура даже не является изменением вида разрешённого использования земельного участка, поскольку при установлении соответствия не происходит выбор нового вида разрешённого использования земельного участка, а подбирается максимально схожий вид разрешённого использования, указанный в классификаторе, прежнему.

Завершающей фазой изменения вида разрешённого использования земельного участка является внесение изменений в сведения Единого государственного реестра недвижимости.

Для осуществления данной процедуры в орган регистрации прав может обратиться собственник земельного участка.

Необходимо отметить, что в силу действующего законодательства градостроительные регламенты не устанавливаются для сельскохозяйственных угодий в составе категории земель «земли сельскохозяйственного назначения».

Сельскохозяйственные угодья – это пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями (садами, виноградниками и другими). Они, как правило, находятся в составе земель сельскохозяйственного назначения и имеют приоритет в использовании, а также подлежат особой охране.

Решения об изменении вида разрешенного использования земельных участков расположенных на землях, для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, принимаются в соответствии с федеральными законами. Однако, в связи с тем, что в настоящее время федерального закона регламентирующего порядок изменения вида разрешенного использования земельных участков относимых к сельскохозяйственным угодьям не существует, то в такой ситуации судебной практикой разъясняется (вопрос 5 Обзора судебной практики Верховного Суда Российской Федерации за IV квартал 2013 года), что запрет на установление градостроительного регламента для сельскохозяйственных угодий исключает возможность их использования для застройки и последующей эксплуатации объектов строи-

тельства, а также *делает невозможным изменению вида разрешенного использования* соответствующих земельных участков.

Для изменения вида разрешённого использования земельных участков, относимых к сельскохозяйственным угодьям в составе земель сельскохозяйственного назначения, в настоящее время требуется изменение категории земель.

*Материал подготовлен Управлением Росреестра
по Владимирской области*

Контакты для СМИ

Управление Росреестра по Владимирской области
г. Владимир, ул. Офицерская, д. 33-а
Отдел организации, мониторинга и контроля
(4922) 45-08-29
(4922) 45-08-26