

Разрешите использовать: как изменить вид разрешенного использования земельного участка и расположенного на нем объекта капитального строительства

Вид разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства (далее - объекты недвижимости) – это основная характеристика, отвечающая за функциональное использование объектов недвижимого имущества.

Разрешенное использование объектов недвижимости может быть следующих видов:

- основные виды разрешенного использования;
- условно разрешенные виды использования;
- вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними.

Виды разрешенного использования объектов недвижимости устанавливаются градостроительным регламентом применительно к каждой территориальной зоне в составе правил землепользования и застройки муниципальных образований, утвержденных органом местного самоуправления (далее – ПЗЗ).

Для каждой территориальной зоны муниципалитеты устанавливают свои виды разрешенного использования в соответствии с классификатором видов разрешенного использования (утвержден приказом Росреестра от 10.11.2020 № П/0412). Это значит, что для любого объекта недвижимости может быть установлен ограниченный круг видов разрешенного использования.

Можно ли изменить вид разрешенного использования?

Да, можно. Правообладатель объекта недвижимости вправе изменить основной и вспомогательный вид разрешенного использования без дополнительных согласований и публичных слушаний.

Для этого необходимо:

- установить в какой территориальной зоне находится земельный участок, чтобы определиться с возможным видом разрешенного использования в данной местности. Как правило, градостроительные регламенты применительно к каждой территориальной зоне в составе правил землепользования и застройки муниципальных образований, утвержденные органом местного самоуправления, находятся в открытом доступе на официальных сайтах муниципалитетов, и правообладатель может самостоятельно воспользоваться данной информацией. Вместе с тем наилучший способ получить информацию о

перечне видов разрешенного использования, которые могут быть установлены для определенного объекта недвижимости, это запросить утвержденную выписку из правил землепользования и застройки у местной администрации;

▪если выбранный вид разрешенного использования отнесен к основному, правообладателю необходимо обратиться в Росреестр (через многофункциональный центр) с заявлением об изменении сведений Единого государственного реестра недвижимости (Далее - ЕГРН) о виде разрешенного использования объекта недвижимости. При этом в заявлении необходимо указать желаемый вид разрешенного использования объекта недвижимости в точном соответствии с формулировкой, указанной в правилах землепользования и застройки населенного пункта, в пределах которого расположен такой объект недвижимости. Несоответствие выбранного вида разрешенного использования объекта недвижимости виду, указанному в ПЗЗ, является основанием для отказа во внесении изменений в сведения ЕГРН;

▪если выбранный вид разрешенного использования отнесен к вспомогательному, правообладателю объекта недвижимости обращаться в какие-либо публичные органы с заявлением об изменении сведений о таком виде разрешенного использования объекта недвижимости не требуется, поскольку сведения о вспомогательном виде разрешенного использования объекта недвижимости не являются сведениями ЕГРН.

«Изменить вид разрешенного использования объекта недвижимости, отнесенный к условно-разрешенному, также возможно» – поясняет заместитель руководителя Управления Росреестра по Алтайскому краю Елена Бандурова. – «Однако такая процедура потребует временных затрат, так как данный вид разрешенного использования изменяется только на основании решения уполномоченного органа по результатам проведения общественных слушаний, на которых принимается решение о целесообразности внесения изменений. Условно-разрешенный вид использования объекта недвижимости считается установленным со дня внесения в ЕГРН сведений о нем».

Обратите внимание, изменение вида разрешенного использования земельного участка может повлечь изменение его кадастровой стоимости.

«Правообладателю земельного участка и объекта капитального строительства всегда следует учитывать»,- продолжает Елена Владимировна, - «что выбранный им вид разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства должен соответствовать назначению объекта капитального строительства. При этом изменения вида разрешенного использования земельного участка и расположенного на нем и объекта капитального строительства должны осуществляться одновременно».