

**Меняем вид разрешенного использования Вашего земельного участка**

Ранее мы информировали Вас о том, как изменить категорию земельного участка. Сегодня поговорим о еще одной очень важной характеристике – вид разрешенного использования земельного участка (Далее - ВРИ).

Начнём с того, что данная характеристика позволяет определить, в каких целях может быть использован Ваш земельный участок.

Все ВРИ делится на: основные, условно-разрешенные, вспомогательные.

Часто возникают ситуации, когда ВРИ необходимо изменить: например, для того, чтобы на земельном участке, предназначенном для жилой застройки построить магазин или наоборот.

Изменение вида разрешенного использования земельного участка осуществляется в соответствии со схемами территориального планирования муниципальных районов, [генеральных планов поселений](https://rkc56.ru/terms/?id=2295), городских округов и населенных пунктов, градостроительных регламентов при условии соблюдения требований технических регламентов.

Существуют случаи, когда это можно сделать без согласования органов государственной власти или органов местного самоуправления.

[Правилами землепользования и застройки (Далее – ПЗЗ)](https://rkc56.ru/terms/?id=127) утверждены перечни ВРИ участков, расположенных в границах определенных территориальных зон. Правообладатели земельных участков могут самостоятельно, без дополнительного разрешения и согласования, выбрать основной и вспомогательный ВРИ, установленный для территориальной зоны, в которой расположен участок.

**Как это сделать?**

На сайте администрации Вашего района или на сайте Федеральной государственной информационной системы территориального планирования (fgistp.economy.gov.ru) необходимо найти генеральный план Вашего муниципального района или города, посмотреть в какой территориальной зоне находится Ваш участок (территориальные зоны обозначаются кодами, например, Ж-1, Ж-2), после этого открыть ПЗЗ и ознакомиться с градостроительными регламентами, в частности с ВРИ, которые можно использовать.



Рисунок № 1.

Все необходимые для учета документы и сведения орган регистрации прав самостоятельно запросит в соответствующих органах, однако заявитель может по собственной инициативе вместе с заявлением представить письмо уполномоченного органа о территориальной зоне, в которой расположен земельный участок.

 

Рисунок № 2.

Итак, после того как Вы удостоверились, что ВРИ подходит - правообладатель земельного участка подает заявление об учете изменений объекта недвижимости в бумажном виде лично в орган кадастрового учета или многофункциональный центр государственных и муниципальных услуг (МФЦ).

Кроме заявления необходимо предоставить:

* документ, удостоверяющий личность заявителя;
* документ, подтверждающий права на земельный участок;
* решение (постановление) главы местной администрации об изменении ВРИ земельного участка (при необходимости).

Для изменения ВРИ на условно-разрешенный или не предусмотренный ПЗЗ, необходимо получить решение (постановление), которое выдает глава местной администрации. Получить его можно после проведения публичных слушаний или общественных обсуждений по внесению изменений генерального плана и ПЗЗ.

О том, как происходит такая процедура в нашей статье: [«Изменение вида разрешенного использования земельного участка»](https://rkc56.ru/vservices/3368-service).

Нам бы хотелось обратить особое внимание на то, что при изменении ВРИ земельного участка может измениться и его кадастровая стоимость: как увеличиться, так и уменьшиться, что соответственно влияет на величину земельного налога или арендной платы.

*Горбачёва Л.Р.*

*Специалист по связям с общественностью*

*Компании «Региональный кадастровый центр»*

<https://rkc56.ru>