**Изменение вида разрешённого использования земельного участка.**

При выборе земельного участка важно уделить внимание виду разрешенного использования (ВРИ), поскольку он определяет, какую деятельность можно вести на данной территории и какие объекты можно размещать.

Перечень видов разрешенного использования приводится в Классификаторе, утвержденном Росреестром. Среди них: сельскохозяйственное использование, жилая застройка, общественное использование объектов капитального строительства, предпринимательство, отдых (рекреация), производственная деятельность, транспорт, обеспечение обороны и безопасности, деятельность по особой охране и изучению природы, использование лесов, водные объекты, земельные участки (территории) общего пользования, земельные участки общего назначения (ведение огородничества, ведение садоводства), земельные участки, входящие в состав общего имущества собственников индивидуальных жилых домов в малоэтажном жилом комплексе.

На основании Классификатора муниципалитеты определяют ВРИ для каждой территориальной зоны:

- основные (характеризуют основную деятельность для ведения которой используется земельный участок);

- условно разрешенные (применяются при необходимости расширить способы использования земли);

- вспомогательные (допустимы в качестве дополнительных к основным и условно разрешенным видам использования земельных участков и применяются для уточнения их целевого назначения).

Уточнить вид разрешенного использования земельного участка можно двумя способами:

1.Заказать выписку из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН). Это можно сделать с помощью электронных сервисов на сайте Росреестра, в офисах МФЦ, на портале «Госуслуг», а также на сайте Федеральной кадастровой палаты Росреестра.

2.Воспользоваться онлайн-сервисами «Публичная кадастровая карта» и «Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online». Для этого потребуется ввести в поисковую строку адрес участка или его кадастровый номер.

Вид разрешенного использования земельного участка необходимо изменить/установить в следующих случаях:

А) если вы планируете вести на участке деятельность, не предусмотренную текущим ВРИ;

Б) если ВРИ земельного участка не установлен.

Для изменения вида разрешенного использования земельного участка нужно руководствоваться Правилами землепользования и застройки (ПЗЗ). Если документ принят уполномоченным органом в вашем населенном пункте, то необходимо подать в орган регистрации прав заявление об изменении ВРИ земельного участка, указав в заявлении ВРИ из тех видов, которые установлены ПЗЗ. При этом существует перечень земель, на которые не распространяется действие градостроительного регламента, а также земли, для которых градостроительные регламенты не устанавливаются (статья 36 ГрК РФ).

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.

Для получения услуги необходимо предоставить в МФЦ следующие документы:

- заявление о государственном кадастровом учете без одновременной регистрации прав, в котором указывается выбранный вид разрешенного использования;

- документ, удостоверяющий личность заявителя или представителя заявителя;

- документ, удостоверяющий права (полномочия) представителя заявителя (в случае, если от вашего имени действует представитель).

Чтобы установить условно разрешенный вид использования, требуется получить разрешение. Для этого правообладателю необходимо направить заявление в комиссию, которая создается для изменения ВРИ. Затем будут проведены общественные обсуждения или публичные слушания, по результатам которых будет принято решение – выдать разрешение либо отказать.

Есть случаи, при которых вид разрешенного использования земельного участка изменить невозможно, а именно:

- если договор аренды участка, находящегося в государственной (муниципальной) собственности, заключен на торгах;

- арендатору самостоятельно, если участок предоставлен в аренду для определенного вида использования;

- если градостроительным регламентом и ПЗЗ для запрашиваемого вида использования установлены предельные размеры и параметры, не позволяющие вести деятельность согласно данному ВРИ;

- если земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, предоставлен в аренду без проведения торгов для производства продукции по импортозамещению.