****

**ПРЕСС-РЕЛИЗ**

**Был огород, а теперь – завод. Как изменить вид разрешенного использования земельного участка.**

В Управление Росреестра по Калужской области поступил телефонный звонок: У меня есть в собственности земельный участок. Хочу построить магазин. Как изменить вид разрешенного использования земельного участка, кто может изменить вид разрешенного использования, что для этого нужно сделать и куда обратиться?

На вопросы калужанина ответила начальник отдела правового обеспечения Управления Мария Демьяненко:

- подобные вопросы в последнее время всё чаще возникают у собственников земельных участков. Обратимся к действующему законодательству.

В соответствии со ст. 37 Градостроительного кодекса РФ вид разрешенного использования выбирается самостоятельно, без дополнительных разрешений и процедур согласования из перечня видов, предусмотренных *градостроительным регламентом территориальной зоны*, в границах которой расположен земельный участок.

Градостроительный регламент представляет собой перечень видов разрешенного использования земельных участков, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в пределах определенной территории (территориальной зоны).

Сведения о территориальных зонах и их градостроительных регламентах содержатся в правилах землепользования и застройки, утверждаемых на территории каждого муниципального образования.

С правилами землепользования и застройки можно ознакомиться на официальном сайте муниципального образования, на территории которого расположен земельный участок, либо в администрации муниципального образования.

В соответствии с Градостроительным кодексом РФ собственник земельного участка может изменить вид разрешенного использования земельного участка самостоятельно в случае, если в населенном пункте утверждены правила землепользования и застройки. При этом собственником должны быть учтены следующие условия:

1. самостоятельно выбрать вид разрешенного использования земельного участка можно из перечня основных видов разрешенного использования, указанных в градостроительном регламенте территориальной зоны, в пределах которой расположен земельный участок. Также, выбрав основной вид разрешенного использования, собственник земельного участка дополнительно может выбрать вспомогательный вид разрешенного использования, перечень которых также содержится в градостроительном регламенте;
2. земельный участок должен соответствовать установленным предельным (минимальным и максимальным) размерам земельного участка для выбранного вида разрешенного использования.

Чтобы изменить вид разрешенного использования земельного участка, необходимо:

* обратиться в администрацию муниципального образования, на территории которого расположен земельный участок, с просьбой предоставить информацию о принадлежности земельного участка к той или иной территориальной зоне. Администрация выдаст письменное заключение в виде официального письма или справки;
* выбрать из перечня видов разрешенного использования территориальной зоны, в границах которой расположен Ваш земельный участок, тот вид разрешенного использования, который будет соответствовать не только Вашим желаниям, но и вышеуказанным условиям;
* получить письменное согласие залогодержателя (банка) на изменение вида разрешенного использования земельного участка, если Ваш земельный участок находится в ипотеке;
* обратиться в ближайший офис МФЦ с заявлением о внесении в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН) сведений о новом, выбранном Вами виде разрешенного использования земельного участка. Если Ваш земельный участок находится в ипотеке, к заявлению следует приложить письменное согласие залогодержателя (банка) на изменение вида разрешенного использования земельного участка.

После внесения в ЕГРН изменений в части вида разрешенного использования земельного участка для Вас будет подготовлено соответствующее уведомление. Выбранный вид разрешенного использования будет отражаться в выписках из ЕГРН о Вашем земельном участке.

Кроме того, Градостроительным кодексом РФ определены земельные участки, действие градостроительного регламента на которые не распространяется или не устанавливается. Для них вид разрешенного использования земельного участка не может быть выбран правообладателем земельного участка самостоятельно и определяется уполномоченными органами государственной власти или органами местного самоуправления в соответствии с классификатором видов разрешенного использования, утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 № 540.

Важно помнить: изменение вида разрешенного использования может повлиять на размер кадастровой стоимости земельного участка, и, как следствие, на размер налога.