**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*».

**Об Управлении Росреестра по Алтайскому краю**

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Алтайскому краю (Управление Росреестра по Алтайскому краю) является территориальным органом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр), осуществляющим функции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, по оказанию государственных услуг в сфере осуществления государственного кадастрового учета недвижимого имущества, землеустройства, государственного мониторинга земель, государственной кадастровой оценке, геодезии и картографии. Выполняет функции по организации единой системы государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на недвижимое имущество, инфраструктуры пространственных данных РФ. Ведомство осуществляет федеральный государственный надзор в области геодезии и картографии, государственный земельный надзор, государственный надзор за деятельностью саморегулируемых организаций кадастровых инженеров, оценщиков и арбитражных управляющих. Подведомственное учреждение Управления - филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по Алтайскому краю. Руководитель Управления, главный регистратор Алтайского края - Юрий Викторович Калашников.