

Характеристика вида разрешенного использования земельного участка является одним его параметров. Вид разрешенного использования прямо определяет способ использования данного земельного участка. Впрочем, иногда, по тем или иным причинам у собственника возникает необходимость изменить вид разрешенного использования земельного участка, расположенного в границах населенного пункта. При изменении вида разрешенного использования земельного участка необходимо руководствоваться правилами землепользования и застройки для конкретного муниципального образования. Правила землепользования и застройки (ПЗЗ), в которых содержатся градостроительные регламенты и карты зонирования должны размещаться на официальном сайте органа местного самоуправления. Используя карту, следует определить, в какой территориальной зоне находится ваш земельный участок. Зная наименование своей территориальной зоны, необходимо в ПЗЗ найти описание градостроительного регламента, в котором содержатся все виды разрешенного использования, допустимые для данной территориальной зоны. Из найденного перечня видов разрешенного использования, нужно выбрать подходящий и приступить к процедуре смены вида разрешенного использования. Следует отметить, что существуют основные, вспомогательные и условно-разрешенные виды использования. Так, основной и вспомогательный виды использования участка (кроме, например, участков, принадлежащих органам госвласти) собственник может изменить самостоятельно без дополнительных разрешений и согласований. Для этого необходимо через МФЦ обратиться в Управление Росреестра для внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведений об изменении вида разрешенного использования. В случае необходимости сотрудники Росреестра самостоятельно запросят дополнительную информацию в соответствующих органах. Процедура по внесению изменений в реестр недвижимости для владельцев недвижимости является бесплатной. Для изменения условно разрешенного вида использования необходимо получить разрешение органа местного самоуправления. Глава местной администрации принимает решение с учетом результатов публичных слушаний.