**ВИД РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА: МОЖНО ЛИ ЕГО ИЗМЕНИТЬ?**

Территория нашей страны разделена на определенные категории земель и виды разрешенного использования участков. Эти два понятия направлены на установление функционального значения определенной территории. Деление имеет юридическую силу и закреплено в земельном законодательстве. Цель создания классификации – сохранение свойств земельных участков.

Государством для каждого земельного участка установлена цель его использования, поэтому пользоваться земельным участком необходимо только в соответствии с его назначением.

Например, нельзя построить на своем приусадебном участке автомастерскую или магазин, а на землях сельскохозяйственного назначения – жилой дом. В этих случаях следует знать, что построенный объект недвижимости будет являться самовольной постройкой и его не удастся зарегистрировать в законном порядке.

Формулировка «вид разрешенного использования» обозначает целенаправленное предназначение земельного участка, находящегося в эксплуатации. Сведения о виде разрешенного использования земельного участка содержатся в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН). В соответствии с [пунктом 4 части 5 статьи 8](consultantplus://offline/ref=7B2AA08716726A24693BF6C27790FC0ADB73C16BE90DB7D9B9D8D131C4C889590B800AB002EA006EDCA0C3447BBC6385142E6E5EC7E31E9F26pAD) Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» разрешенное использование относится к дополнительной характеристике земельного участка.

Если внимательно изучить выписку из ЕГРН на земельный участок, то можно увидеть там категорию земли и вид разрешенного использования.

Земельным кодексом Российской Федерации (далее – ЗК РФ) установлено, что земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на семь категорий:

1. земли сельскохозяйственного назначения;

2.земли населенных пунктов;

3.земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;

4. земли особо охраняемых территорий и объектов;

5. земли лесного фонда;

6. земли водного фонда;

7. земли запаса.

В свою очередь каждая из них может делиться на виды разрешенного использования. Так, например, земли сельскохозяйственного назначения могут использоваться для фермерской деятельности, рыбоводства, садоводства, развития личного хозяйства и другие, а земли населенных пунктов в свою очередь могут делиться на такие виды использования, как жилые зоны, производственные, общественно-деловые, зоны специального назначения. Жилые зоны тоже имеют свою градацию, например, в них включаются зоны застройки индивидуальными жилыми домами, жилыми многоэтажными домами и т.п.

В частном обороте находятся преимущественно земли населенных пунктов и сельскохозяйственного назначения, поэтому они чаще всего и претерпевают изменения категории либо вида разрешенного использования.

Виды разрешенного использования в соответствии с частью 1 статьи 37 Градостроительного кодекса Российской Федерации делятся на:

1) основные,

2) условно разрешенные,

3) вспомогательные.

От принадлежности земельного участка к одной из указанных категорий зависит порядок изменения его вида разрешенного использования.

Вспомогательный вид, как правило, используется одновременно с основным или условно разрешенным. При условно разрешенном использовании требуется получение согласия органов местного самоуправления.

Вид разрешенного использования земельного участка может быть изменен в соответствии с правилами землепользования и застройки конкретного муниципального образования. В частности на территории города Междуреченска такие Правила землепользования и застройки муниципального образования «Междуреченский городской округ» утверждены решением Междуреченского городского Совета народных депутатов от 17.07.2008 №458.

Изменение вида разрешенного использования может осуществляться, как с изменением категории земель, так и без такового. Все зависит от того какая категория у вашего земельного участка и может ли иметь данная категория тот вид разрешенного использования, который вы хотите применять к нему.

Например, на землях сельскохозяйственного назначения не удастся построить жилой дом, так как он должен быть расположен в жилой зоне населенного пункта, поэтому, земельный участок должен принадлежать к категории земель – земли населенных пунктов.

При изменении категории земли необходимо руководствоваться статьей 8 ЗК РФ и Федеральным законом от 21.12.2004 №172-ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую».

Любой вид разрешенного использования земельного участка из предусмотренных зонированием территорий выбирается собственником земельного участка самостоятельно, без дополнительных разрешений и процедур согласования (часть 2 статьи 7 ЗК РФ). Виды разрешенного использования земельных участков определяются в соответствии с [классификатором](consultantplus://offline/ref=8724E301D71876074B59687B8BAA9804EE6ECB620C535C3185EE26B8E35F733C9BA20DD8E5C4FD9Es1H0L), утвержденным федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере земельных отношений.

Классификатор видов разрешенного использования земельных участков, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 №540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» вступил в силу с 24.12.2014.

Выбрать вид разрешенного использования, можно зная территориальную зону, в которой расположен ваш земельный участок. Этот вид разрешённого использования для данной зоны должен быть основным.

Если известна зона, в которой расположен участок, то необходимо обратиться с заявлением в орган местного самоуправления и получить выписку из правил землепользования и застройки в отношении своего земельного участка. Затем обратиться в Росреестр с заявлением об изменении вида разрешенного использования земельного участка.

Если желаемый вид разрешенного использования не предусмотрен для данной зоны или является условно разрешенным, то необходимо получить разрешение, путем обращения в орган местного самоуправления или орган исполнительной власти субъекта РФ с заявлением и необходимым пакетом документов.

Данный орган проводит публичные слушания по вопросу изменения вида разрешенного использования земельного участка, учитывает мнение смежных землепользователей, после чего принимает решение о выдаче разрешения либо в его отказе.

**Нужно обязательно учитывать, что:**

-с заявлением об изменении вида разрешенного использования вправе обратиться собственник земельного участка;

- если не произвести изменения разрешенного использования земельного участка, но в то же время использовать его не по целевому назначению, то в соответствии со статьей 8.8 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях, виновное лицо может быть привлечено к административной ответственности в виде наложения на него административного штрафа;

- назначение здания (сооружения), должно соответствовать виду разрешенного использования земельного участка в соответствии с правилами землепользования и застройки;

-изменение вида разрешенного использования земельного участка предоставленного вам в аренду на торгах запрещено законом.