

В КАКИХ СЛУЧАЯХ СЛЕДУЕТ МЕНЯТЬ ВИД РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА И КАК ЭТО СДЕЛАТЬ?

Росреестр в рамках рубрики «Вопрос – ответ» еженедельно публикует материалы, посвященные разъяснению актуальных вопросов в сфере земли и недвижимости.

В этом материале подробно расскажем, какие бывают виды разрешенного использования земельных участков, что стоит учитывать, если вы собрались строить на участке дом или разводить сельскохозяйственных животных, и как можно поменять ВРИ, если это все-таки необходимо.

Нередко у владельцев земельных участков возникает неразбериха, к какому виду разрешенного использования (далее – ВРИ) относится их участок, какую деятельность на нём можно осуществлять, а какую нет, и в каких случаях ВРИ следует менять. Вопросы крайне серьезные, так как ВРИ является главным фактором при определении кадастровой стоимости земельного участка. Кроме того, за использование земельного участка не по целевому назначению полагается административное наказание в виде штрафа.

Классификатор видов разрешенного использования

Разрешенное использование земельного участка – это характеристика, отвечающая на вопрос как именно можно использовать земельный участок, в частности, что на нем можно построить. Использовать участок, даже если он находится в собственности, можно только в соответствии с его принадлежностью к определенной категории земель и виду разрешенного использования.

Земля на территории муниципальных образований поделена на территориальные зоны. **Территориальная зона** – это область, которая имеет границы и для которой установлены определенные градостроительные регламенты. Для каждой такой территориальной зоны местные власти устанавливают: виды разрешенного использования земельных участков, какие объекты недвижимости можно строить, их параметры по высоте и т.д.

ВАЖНО! Местные власти определяют виды разрешенного использования для каждой территориальной зоны исходя из исторически сложившихся условий использования территории, а также исходя из результатов публичных слушаний. Документы градостроительного зонирования регламентируют, какие ВРИ могут быть выбраны правообладателями земельных участков самостоятельно, какие – после получения разрешения, а для каких видов деятельности участки не могут быть использованы. Данные разграничения устанавливаются для

обеспечения защиты населения и обеспечения комфортных условий проживания.

Существует Классификатор видов разрешенного использования, утвержденный Приказом Росреестра от 10 ноября 2020 года П/0412. На основании этого классификатора муниципалитеты устанавливают для каждой территориальной зоны основные **виды разрешенного использования, вспомогательные и условно разрешенные.**

Классификатор содержит 13 ВРИ:

1. Сельскохозяйственное использование (растениеводство, садоводство, пчеловодство, рыбоводство и т.д.);
2. Жилая застройка (для индивидуального жилищного строительства, для ведения личного подсобного хозяйства, многоэтажная жилая застройка и т.д.);
3. Общественное использование объектов капитального строительства (здравоохранение, социальное обслуживание, образование и просвещение и т.д.)
4. Предпринимательство (объекты торговли, рынки, магазины и т.д.)
5. Отдых (рекреация) (спорт, туристическое обслуживание, охота и рыбалка и т.д.)
6. Производственная деятельность (тяжелая промышленность, энергетика, связь и т.д.)
7. Транспорт (железнодорожный транспорт, размещение автомобильных дорог, воздушный транспорт и т.д.)
8. Обеспечение обороны и безопасности (обеспечение вооруженных сил, охрана государственной границы РФ и т.д.)
9. Деятельность по особой охране и изучению природы (охрана природных территорий, санаторная деятельность и т.д.)
10. Использование лесов (заготовка древесины, лесные плантации и т.д.)
11. Водные объекты (гидротехнические сооружения и т.д.)
12. Земельные участки (территории) общего пользования (улично-дорожная сеть, благоустройство территории и т.д.)
13. Земельные участки общего назначения (ведение огородничества, ведение садоводства).

Основные виды разрешенного использования характеризуют основной вид деятельности, для целей ведения которой приобретается и используется земельный участок (например, жилая застройка или сельскохозяйственное использование).

Условно разрешенные виды использования земельных участков применяются при необходимости расширить способы использования земли - к примеру, если на участке, который предназначен для строительства магазина, вы планируете построить автомобильную заправку. Порядок

получения разрешения на условно разрешённый ВРИ установлен Градостроительным кодексом РФ.

Вспомогательные ВРИ применяются, чтобы уточнить целевое назначение участка. К примеру, такой дополнительный вид разрешенного использования может понадобиться, если собственник захочет построить на участке забор, гараж, хозяйственную постройку.

Как узнать, какой ВРИ у вашего земельного участка?

Сведения о ВРИ земельного участка содержатся в Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН). Это дополнительная характеристика участка.

Уточнить ВРИ земельного участка можно, заказав выписку из ЕГРН об основных характеристиках объекта недвижимости. Это можно сделать с помощью электронных сервисов на сайте Росреестра, в офисах МФЦ, на портале Госуслуг, а также на сайте подведомственного ФГБУ «ФКП Росреестра».

В этом случае информация будет указана в разделе «Виды разрешенного использования».

Также можно воспользоваться сервисом «Публичная кадастровая карта». Для этого необходимо знать адрес участка или его кадастровый номер.

Какой ВРИ подходит для строительства на участке индивидуального жилого дома?

В данном случае подойдут следующие виды разрешенного использования:

- 2.1 - «Для индивидуального жилого строительства». На таких участках разрешено также строить гаражи и вспомогательные постройки, выращивать сельскохозяйственные культуры;

- 2.2 - «Для ведения личного подсобного хозяйства». Здесь можно не только строить жилой или садовый дом, но и производить сельхозпродукцию и разводить сельскохозяйственных животных;

- 13.2 - «Ведение садоводства». Такие участки предусмотрены для отдыха и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур. Также здесь можно строить дома - жилые и садовые.

ОБРАТИТЕ ВНИМАНИЕ! Если у вашего участка основной ВРИ 13.1 «Ведение огородничества», то строительство жилого и садового дома на нем запрещено. Разрешено лишь возведение хозяйственных построек для хранения инвентаря и урожая сельскохозяйственных культур. Не стоит путать данный вид с 13.2 «Ведение садоводства», где строительство жилого дома допускается.

Аналогичная ситуация с ВРИ 1.16 «Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках», где разрешено только производство сельскохозяйственной продукции без права возведения объектов капитального строительства. При этом ВРИ 2.2 «Для ведения личного подсобного хозяйства» такое строительство разрешает.

ВАЖНО! Если ВРИ вашего земельного участка не соответствует обозначенным выше, то для того, чтобы построить на нем жилой или садовый дом, вам потребуются изменить ВРИ.

Чем следует руководствоваться при желании разводить на участке сельскохозяйственных животных

Согласно Классификатору, разведение сельскохозяйственных животных разрешено на землях сельскохозяйственного назначения. В частности, на участках с такими видами разрешенного использования, как 1.7 «Животноводство», 1.8 «Скотоводство», 1.10 «Птицеводство» и т.д.

В то же время многие садоводы и огородники интересуются, возможно ли заводить скот или домашнюю птицу на садовых и дачных участках. Федеральный закон от 29.07.2017 № 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» не содержит запрет на содержание сельскохозяйственных животных на садовых земельных участках.

В то же время при желании завести сельскохозяйственных животных на земельных участках, предназначенных для садоводства, **следует учитывать региональные и местные правовые акты, правила землепользования и застройки, а также санитарные и ветеринарные правила.** В частности, в градостроительном регламенте для определенной территориальной зоны могут, к примеру, содержаться как ограничения на содержание скота и домашней птицы в личных целях, так и прямое указание на возможность вести такую деятельность.

Поэтому в первую очередь необходимо уточнить особенности регулирования данного вопроса в местной администрации.

Как поменять основной ВРИ земельного участка: порядок действий?

Для изменения вида разрешенного использования земельного участка нужно руководствоваться правилами землепользования и застройки (ПЗЗ). Эти правила оформляются в виде документа, который содержит градостроительные регламенты и карты территориального зонирования.

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.

В данном случае собственнику необходимо подать в любой удобный офис МФЦ заявление о выбранном ВРИ земельного участка из тех видов, которые установлены ПЗЗ. Форма такого заявления утверждена приложением № 2 к приказу Росреестра от 19.08.2020 № П/0310.

Обратите внимание: Изменение ВРИ земельного участка на вид, отнесенный к условно разрешенному, возможно только на основании решения уполномоченного органа по результатам проведения общественных обсуждений или публичных слушаний.

ВАЖНО! Изменение ВРИ земельного участка может повлечь изменение его кадастровой стоимости, а также величины земельного налога.