**Как изменить вид разрешенного использования земельного участка**

1. Как узнать порядок изменения вида разрешенного использования земельного участка

Сведения о виде разрешенного использования земельного участка (кроме вспомогательных видов) содержатся в ЕГРН. Это дополнительные сведения об участке (п. 4 ч. 5 ст. 8 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости").

Виды разрешенного использования земельного участка делятся на основные, условно разрешенные, вспомогательные (п. 2 ст. 7 ЗК РФ, ч. 1 ст. 37 ГрК РФ). От принадлежности к одной из этих категорий зависит порядок изменения вида использования.

Например, для изменения условно разрешенного вида использования правообладатель участка должен получить разрешение (п. 2 ст. 7 ЗК РФ, ст. 39 ГрК РФ).

Порядок изменения вида разрешенного использования земельного участка зависит от того, утверждены ли для вашего муниципального образования правила землепользования и застройки.

Обычно такие правила утверждены. Они устанавливают границы территориальной зоны, содержат градостроительный регламент. Кроме того, из них можно узнать порядок изменения вида разрешенного использования. При изменении вида использования нужно соблюдать технические регламенты (ч. 2, п. 2 ч. 3, ч. 4 ст. 30, ч. 3 ст. 37 ГрК РФ).

Чтобы узнать, как изменить вид разрешенного использования участка в вашем муниципальном образовании, уточните, есть ли правила землепользования и застройки. Процедура изменения вида использования (в частности, порядок, сроки, перечень документов) может быть определена в региональном административном регламенте.

Если правил нет, уточните порядок изменения вида разрешенного использования участка в местной администрации.

Если для земель градостроительный регламент не устанавливается (его действие не распространяется), изменение вида разрешенного использования участка осуществляется иначе. Может потребоваться, например, перевести земли из одной категории в другую (ч. 5 ст. 37 ГрК РФ, Обзор, утвержденный Президиумом ВС РФ 04.06.2014).

Перечень видов разрешенного использования для вашей территориальной зоны можно узнать из градостроительного регламента (п. 1 ч. 6 ст. 30 ГрК РФ). Они устанавливаются согласно Классификатору, который утвержден Приказом Росреестра от 10.11.2020 N П/0412.

Указанный регламент может устанавливать вид разрешенного использования с учетом особенностей территориальной зоны и предусматривать сочетание разных видов использования участка (Обзор, утвержденный Президиумом ВС РФ 14.11.2018).

Если вы хотите изменить вид использования на не предусмотренный градостроительным регламентом, придется обратиться в специальную комиссию для внесения изменений в правила землепользования и застройки (ст. 33 ГрК РФ).

Изменить вид разрешенного использования не получится, например (Обзор, утвержденный Президиумом ВС РФ 14.11.2018):

• по требованию арендатора - если договор аренды участка, который находится в государственной (муниципальной) собственности, заключен на торгах;

• у арендатора самостоятельно - если участок предоставлен в аренду для определенного вида использования;

• если градостроительным регламентом, правилами землепользования и застройки для запрашиваемого вида использования установлены предельные размеры и параметры, которые не позволяют осуществлять деятельность согласно этому виду разрешенного использования.

Обратите внимание: если в отношении территории принято решение о комплексном развитии, то со дня его принятия до утверждения документации по планировке этой территории нельзя изменить вид разрешенного использования земельных участков и (или) объектов капстроительства, расположенных в ее границах (ч. 4.1 ст. 37 ГрК РФ).

2. Как изменить основной и вспомогательный виды разрешенного использования земельного участка

Основной вид разрешенного использования земельного участка считается выбранным со дня внесения сведений о нем в ЕГРН. Сведения о вспомогательных видах использования участка вносить в реестр не требуется (п. 2 ст. 7 ЗК РФ).

За изменением основного и вспомогательного вида разрешенного использования может обратиться собственник земельного участка.

Полагаем, что другие правообладатели (например, арендаторы) для изменения вида разрешенного использования участка должны обратиться к собственнику (с учетом позиции Верховного Суда РФ о невозможности самостоятельно менять вид, если участок предоставлен для определенного вида использования).

Основной и вспомогательный вид разрешенного использования правообладатель (кроме, например, органов госвласти, ГУП и МУП) может самостоятельно выбрать из установленных градостроительным зонированием (п. 2 ст. 7 ЗК РФ, ч. 2, 4 ст. 37 ГрК РФ).

Так, вам не нужно получать согласие органа местного самоуправления, если участок находится в частной собственности и расположен на территории, для которой утверждены правила землепользования и застройки (Обзор, утвержденный Президиумом ВС РФ 14.11.2018).

Вспомогательный вид вы можете выбрать только дополнительно к основному и условно разрешенному. Установить его вместо основного нельзя (п. 3 ч. 1 ст. 37 ГрК РФ, Обзор, утвержденный Президиумом ВС РФ 14.11.2018).

3. Как изменить условно разрешенный вид использования земельного участка

Чтобы изменить условно разрешенный вид использования, нужно получить разрешение на новый условно разрешенный вид использования земельного участка (п. 2 ст. 7 ЗК РФ, ст. 39 ГрК РФ).

Для этого заинтересованное лицо (например, арендатор) должно подать заявление в уполномоченный орган муниципального образования, например в комиссию по подготовке правил землепользования и застройки муниципального образования. В некоторых муниципальных образованиях это можно сделать через МФЦ или на портале госуслуг.

Форма заявления приводится в региональном административном регламенте по предоставлению данной услуги. Также ее можно найти на портале госуслуг или на сайте МФЦ.

Перечень документов, которые следует приложить к заявлению, также установлен регламентом. Например, может понадобиться согласие собственника участка на изменение вида разрешенного использования.

Решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования принимает глава местной администрации, как правило, по результатам общественных обсуждений или публичных слушаний (ч. 2, 9, 11 ст. 39 ГрК РФ, Обзор, утвержденный Президиумом ВС РФ 14.11.2018).

Условно разрешенный вид использования земельного участка считается выбранным со дня внесения сведений о нем в ЕГРН (п. 2 ст. 7 ЗК РФ).