

Что полезно знать о виде разрешенного использования земельного участка.

Значительное число обладателей земельных участков не обращают внимания на вид разрешенного использования своего земельного участка, полагая, что они, как владельцы, могут совершать с ним любые действия. Вместе с тем для всех земельных участков устанавливается вид разрешенного использования, который напрямую определяет, каким именно образом использовать земельный участок (например, для строительства магазина или для эксплуатации гаража) и, соответственно, какие постройки могут быть возведены на таком земельном участке. Узнать назначение своего участка можно из кадастровой выписки о земельном участке или правоустанавливающих документов на него.

Давайте попробуем разобраться, что такое разрешенное использование земельного участка, и что необходимо знать о виде разрешенного использования земельного участка.

Разрешенное использование - это характеристика земельного участка, которая определяет правовой режим использования земельного участка. Вид разрешенного использования определяется в соответствии с правилами землепользования и застройки (ПЗЗ) муниципального образования, на территории которого расположен земельный участок.

В соответствии с действующим законодательством земельный участок должен использоваться только согласно целевому назначению.

Градостроительным кодексом РФ предусмотрены следующие виды разрешенного использования земельных участков: основные, условно разрешенные, вспомогательные. Вспомогательные виды разрешенного использования выбираются дополнительно к основным и условно разрешенным видам использования.

При покупке недвижимости или желании что-то построить на уже имеющемся участке граждане часто сталкиваются с необходимостью изменения вида разрешенного использования земли в соответствии со своими потребностями. Земельным кодексом РФ установлено, что собственники земельных участков могут использовать земельные участки в соответствии с любым предусмотренным градостроительным регламентом видом разрешенного использования.

Но хотелось бы обратить внимание, что разрешенное использование поменяют только в том случае, если это предусмотрено ПЗЗ. Например, изменить разрешенное использование с индивидуального жилищного строительства на шумное или загрязняющее внешнюю среду производство внутри квартала с жилой застройкой не получится.

Необходимо помнить, что при смене вида разрешенного использования земельного участка может измениться и его кадастровая стоимость, которая является базой для исчисления земельного налога, расчета платы за аренду земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, выкупной цены, государственной пошлины при вступлении в наследство.