Трущенков Р.В.

**Тема:**

**Изменение вида разрешенного использования земельного участка из числа видов разрешенного использования, предусмотренных градостроительным регламентом и категории земельных участков**

Немного проблематики вопроса…

В соответствии с частью 1 статьи 32 Закон о регистрации недвижимости органы власти и местного самоуправления обязаны направлять в орган регистрации прав документы (содержащиеся в них сведения) в том числе:

- об утверждении правил землепользования и застройки

- об установлении или изменении границ населенного пункта.

В настоящее время ПЗЗ утверждены на территории всей Московской области, Генеральные планы в пределах 98%.

Несмотря на такие замечательные показатели сведения о территориальных зонах и границах населенных пунктов в ЕГРН не внесены.

Однако, исходя из положений Земельного и Градостроительного кодексов при наличии утвержденных правил землепользования и застройки правообладатель земельного участка за исключением случаев предусмотренным законом в праве самостоятельно без дополнительных разрешений и согласований выбрать вид разрешенного использования земельного участка из числа видов, предусмотренных градостроительным регламентом.

В тоже время необходимо принимать во внимание, что при внесении сведений о границах населенных пунктов в ЕГРН орган регистрации прав в срок 15 рабочих дней меняет категорию земельных участков, которые находятся в границах такого населенного пункта.

Необходимо обратить внимание, что в случае если указанные документы не поступили в орган регистрации прав Законом о регистрации недвижимости предусмотрен уведомительный порядок внесения сведений ЕГРН (статья 33 Закона о регистрации недвижимости).

Уведомительный порядок внесения сведений предусматривает направление межведомственных запросов в орган власти.

С целью реализации уведомительного порядка внесения сведений в части:

- вида разрешенного использования в соответствии с зонированием территории

- принадлежности земельных участков к определенной категории земель

В рамках Соглашения о взаимном информационном обмене между Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии и Правительством Московской области от 04 июля 2017 № 5-20/007/17/120 подписан протокол информационного взаимодействия № 3.

Протокол предусматривает реализацию информационного взаимодействие с применением Системы межведомственного электронного взаимодействия. В ответ на запросы органа регистрации прав в 2-х дневный срок, поступает:

- выписка с информацией о территориальной зоне, в которой располагается земельный участок с допустимыми видами разрешенного использования

- информация о том располагается ли испрашиваемый земельный участок в границах населенного пункта или нет.

На основании полученных документов, после проведения правовой экспертизы представленных документов государственный регистратор прав вносит соответствующие сведения в части вида разрешенного использования или категории земель земельного участка.