

Необходимый перечень документов для осуществления учета изменений сведений и виде разрешенного использования земельных участков.

В соответствии со ст. 20 Закона о кадастре с заявлением об учете изменений сведений о виде разрешенного использования земельного участка вправе обратиться собственники земельного участка или в случаях, предусмотренных федеральным законом, иные лица. С заявлениями об учете изменений земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности и предоставленных на праве пожизненного наследуемого владения, постоянного (бессрочного) пользования или аренды (если соответствующий договор аренды заключен на срок более чем пять лет), вправе обратиться лица, обладающие этими земельными участками на указанном праве.

1. Согласно п. 70 Порядка ведения ГКН, сведения о видах разрешенного использования вносятся в ГКН на основании градостроительного регламента либо на основании акта органа государственной власти или органа местного самоуправления.

Указанные документы могут быть представлены вместе с заявлением об учете изменений или направлены в порядке информационного взаимодействия.

2. В соответствии со ст. 37 Градостроительного кодекса РФ, основные и вспомогательные виды разрешенного использования земельного участка правообладателями земельных участков, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласования.

Таким образом, если на территории муниципального образования утверждены правила землепользования и застройки (далее - Правила), правообладатель земельного участка может самостоятельно выбрать вид разрешенного использования земельного участка.

При этом в орган кадастрового учета должны быть представлены следующие документы:

- Заявление об учете изменений сведений о виде разрешенного использования земельного участка (далее - Заявление). Форма данного заявления утверждена приказом Минэкономразвития России от 30.09.2011г. №529.

В графе 1.1 Заявления должно быть указано об изменении вида разрешенного использования земельного участка на вид разрешенного использования, предусмотренный зонированием территории (прописывается вид разрешенного использования, который выбирает правообладатель земельного участка). Наименование вида разрешенного

использования должно дословно соответствовать виду разрешенного использования, указанного в Правилах.

Дополнительно хотелось бы отметить, что предоставление декларации о выбранном виде разрешенного использования не требуется.

- Письмо от органа местного самоуправления, содержащее сведения о расположении земельного участка, о котором представлено Заявление, в той или иной территориальной зоне.

- Выкопировка из правил землепользования и застройки.

3. Как уже отмечалось ранее, в соответствии со ст. 37 Градостроительного кодекса РФ, основные и вспомогательные виды разрешенного использования земельного участка **правообладателями** земельных участков, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласования.

В орган кадастрового учета поступают документы об изменении вида разрешенного использования земельного участка с приложением декларации о выбранном виде разрешенного использования, заполненную арендатором земельного участка.

Вместе с тем, в соответствии с [пунктом 1 статьи 432](#) Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - Гражданский кодекс) предмет договора является существенным условием договора. В период действия договора его изменение осуществляется по взаимному согласию сторон, если иное не установлено законодательством или соглашением сторон ([статья 450](#) Гражданского кодекса).

Поскольку изменение вида разрешенного использования земельного участка влечет изменение характеристик земельного участка, выступающего предметом договора аренды, такое изменение договора возможно только по взаимному согласию сторон договора на основании соответствующего обращения собственника земельного участка.

Таким образом, полагаем, что арендатор земельного участка не вправе самостоятельно изменять вид разрешенного использования земельного участка.

Следовательно, к заявлению об изменении вида разрешенного использования, представленного арендатором земельного участка, рекомендуем прикладывать согласие собственника земельного участка на соответствующее изменение.

Начальник отдела учета земельных участков

А.Н.Земляк