



Как изменить вид разрешенного использования земельного участка?

При выборе земельного участка важно уделить внимание виду разрешенного использования (ВРИ), поскольку он определяет, какую деятельность можно вести на данной территории и какие объекты можно размещать. Эксперты Росреестра разъясняют, как изменить или установить ВРИ земельных участков.

Какие бывают ВРИ участка и как они устанавливаются?

Перечень видов разрешенного использования приводится в [Классификаторе](#), утвержденном Росреестром. Среди них:

- сельскохозяйственное использование;
- жилая застройка;
- общественное использование объектов капитального строительства;
- предпринимательство;
- отдых (рекреация);
- производственная деятельность;
- транспорт;
- обеспечение обороны и безопасности;
- деятельность по особой охране и изучению природы;
- использование лесов;
- водные объекты;
- земельные участки (территории) общего пользования;
- земельные участки общего назначения (ведение огородничества, ведение садоводства);
- земельные участки, входящие в состав общего имущества собственников индивидуальных жилых домов в малоэтажном жилом комплексе.

На основании Классификатора муниципалитеты [определяют](#) ВРИ для каждой территориальной зоны:

- основные (характеризуют основную деятельность для ведения которой используется земельный участок);
- условно разрешенные (применяются при необходимости расширить способы использования земли);
- вспомогательные (допустимы в качестве дополнительных к основным и условно разрешенным видам использования земельных участков и применяются для уточнения их целевого назначения).

Как узнать текущий ВРИ земельного участка?

Уточнить вид разрешенного использования земельного участка можно несколькими способами:

- Заказать выписку из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН). Это можно сделать с помощью электронных [сервисов](#) на сайте Росреестра, в офисах МФЦ, на [портале «Госуслуг»](#), а также на [сайте](#) Федеральной кадастровой палаты Росреестра.
- Воспользоваться онлайн-сервисами [«Публичная кадастровая карта»](#) и [«Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online»](#). Для этого потребуется ввести в поисковую строку адрес участка или его кадастровый номер.

Зачем менять/устанавливать ВРИ земельного участка?

Вид разрешенного использования земельного участка необходимо изменить/установить в следующих случаях:

- если вы планируете вести на участке деятельность, не предусмотренную текущим ВРИ;
- если ВРИ земельного участка не установлен.

Для изменения вида разрешенного использования земельного участка нужно руководствоваться Правилами землепользования и застройки (ПЗЗ). Если документ принят уполномоченным органом в вашем населенном пункте, то необходимо подать в орган регистрации прав заявление об изменении ВРИ земельного участка, указав в заявлении ВРИ из тех видов, которые установлены ПЗЗ. При этом существует перечень земель, на которые не распространяется действие градостроительного регламента, а также земли, для которых градостроительные регламенты не устанавливаются ([статья 36 ГрК РФ](#)).

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.

Какие документы потребуются для изменения в ЕГРН основного и вспомогательного ВРИ земельного участка?

Для получения услуги необходимо предоставить следующие документы:

- заявление о государственном кадастровом учете без одновременной регистрации прав, в котором указывается выбранный вид разрешенного использования;
- документ, удостоверяющий личность заявителя или представителя заявителя;
- документ, удостоверяющий права (полномочия) представителя заявителя (в случае, если от вашего имени действует представитель).

Куда подать документы для изменения ВРИ земельного участка?

Заявление в орган регистрации прав можно предоставить при личном визите в МФЦ.

Как установить условно разрешенный ВРИ земельного участка?

Чтобы установить условно разрешенный вид использования, требуется получить разрешение. Для этого правообладателю необходимо направить заявление в комиссию, которая создается для изменения ВРИ. Затем будут проведены общественные обсуждения или публичные слушания, по результатам которых будет принято решение – выдать разрешение либо отказать.

В каких случаях нельзя изменить ВРИ участка?

Изменить вид разрешенного использования участка невозможно:

- если договор аренды участка, находящегося в государственной (муниципальной) собственности, заключен на торгах;
- арендатору самостоятельно, если участок предоставлен в аренду для определенного вида использования;
- если градостроительным регламентом и ПЗЗ для запрашиваемого вида использования установлены предельные размеры и параметры, не позволяющие вести деятельность согласно данному ВРИ;
- если земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, предоставлен в аренду без проведения торгов для производства продукции по импортозамещению.

Пресс-служба Кадастровой палаты по Краснодарскому краю



press23@23.kadastr.ru



https://t.me/kadastr_kuban