



## Росреестр

Управление Федеральной службы  
государственной регистрации,  
кадастра и картографии  
по Свердловской области

## ПРЕСС-РЕЛИЗ

### Свердловский Росреестр разъясняет: как изменить вид разрешенного использования земельного участка

#### Что значит вид разрешенного использования?

Это характеристика, позволяющая установить его назначение: как использовать земельный участок и что на нем можно построить.

#### Какие бывают ВРИ участка и как они устанавливаются?

Перечень видов разрешенного использования приводится в [Классификаторе](#), утвержденном Росреестром, который содержит как наименования видов разрешенного использования, так и описания их содержания.

На основании Классификатора муниципалитеты [устанавливают](#) в градостроительном регламенте ВРИ для каждой территориальной зоны:

- основные (характеризуют основную деятельность, для ведения которой используется земельный участок);
- условно разрешенные (применяются только при условии получения разрешения от органов местного самоуправления);
- вспомогательные (допустимы в качестве дополнительных к основным и условно разрешенным видам использования земельных участков и применяются только совместно с ними).

#### 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](#) публично-правовой компании Роскадастр
- Воспользоваться онлайн-сервисом Национальной системы пространственных данных [«Публичная кадастровая карта»](#). Для этого потребуется ввести в поисковую строку адрес участка или его кадастровый номер.

## **Зачем менять/устанавливать ВРИ земельного участка?**

Использование земельного участка не в соответствии с установленным ВРИ может являться основанием для наложения административного штрафа.

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.

Основной или условно разрешенный ВРИ считается выбранным в отношении такого земельного участка со дня внесения сведений о соответствующем виде разрешенного использования в ЕГРН. Внесение в ЕГРН сведений о вспомогательных ВРИ земельного участка не требуется.

## **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.

Если градостроительный регламент установлен для территории, на которой расположен Ваш земельный участок и содержит необходимый ВРИ, то следует подать в орган регистрации прав заявление об изменении ВРИ земельного участка, указав в заявлении ВРИ из тех видов, которые установлены градостроительным регламентом, утвержденным в составе ПЗЗ.

В соответствии с законодательством при наличии утвержденного градостроительного регламента 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.

При этом необходимо учитывать, что действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

- в границах территорий объектов культурного наследия;

- в границах территорий общего пользования;
- предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами;
- предоставленные для добычи полезных ископаемых.

Кроме того, градостроительные регламенты не устанавливаются для земель лесного фонда, земель, покрытых поверхностными водами, земель запаса, земель особо охраняемых природных территорий (за исключением земель лечебно-оздоровительных местностей и курортов), сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения, земельных участков, расположенных в границах особых экономических зон и территорий опережающего социально-экономического развития.

Для указанных случаев порядок изменения ВРИ должен быть установлен федеральным законом.

### **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 следующими способами:

- в бумажном виде при личном визите в МФЦ;
- в электронном виде через личный кабинет на официальном сайте Росреестра или на портале Госуслуг;

### **Как установить условно разрешенный ВРИ земельного участка?**

Чтобы установить условно разрешенный вид использования, требуется получить разрешение. Для этого правообладателю необходимо направить заявление в комиссию по подготовке проекта ПЗЗ. 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 расположен на землях, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, при отсутствии порядка изменения ВРИ таких земельных участков, установленного федеральным законом;
- если земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, предоставлен в аренду без проведения торгов для производства продукции по импортозамещению.

---

#### **Контакты для СМИ**

Пресс-служба Управления Росреестра по Свердловской области  
+7 343 375 40 81

[press66\\_rosreestr@mail.ru](mailto:press66_rosreestr@mail.ru)

[www.rosreestr.gov.ru](http://www.rosreestr.gov.ru)

620062, г. Екатеринбург, ул. Генеральская, 6 а.