

**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](https://base.garant.ru/75062082/53f89421bbdaf741eb2d1ecc4ddb4c33/#block_1000), 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](file:///C%3A%5CUsers%5Ccherevko_sn%5CDocuments%5C%D0%A0%D0%B0%D0%B1%D0%BE%D1%87%D0%B8%D0%B9%20%D1%81%D1%82%D0%BE%D0%BB%5C%D0%9D%D0%BE%D0%B2%D0%BE%D1%81%D1%82%D0%B8%5C%D0%92%D0%BE%D0%BF%D1%80%D0%BE%D1%81_%D0%BE%D1%82%D0%B2%D0%B5%D1%82_%D0%9A%D0%B0%D0%BA_%D0%B8%D0%B7%D0%BC%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D1%82%D1%8C_%D0%B2%D0%B8%D0%B4_%D1%80%D0%B0%D0%B7%D1%80%D0%B5%D1%88%D0%B5%D0%BD%D0%BD%D0%BE%D0%B3%D0%BE_%D0%B8%D1%81%D0%BF%D0%BE%D0%BB%D1%8C%D0%B7%D0%BE%D0%B2%D0%B0%D0%BD%D0%B8%D1%8F%5C%D0%95%D0%B6%D0%B5%D0%BD%D0%B5%D0%B4%D0%B5%D0%BB%D1%8C%D0%BD%D1%8B%D0%B9%20%D0%BE%D1%82%D1%87%D0%B5%D1%82%20%D0%B2%20%D0%9F%D1%80%D0%B0%D0%B2%D0%B8%D1%82%D0%B5%D0%BB%D1%8C%D1%81%D1%82%D0%B2%D0%BE) 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](https://rosreestr.gov.ru/wps/portal/p/cc_present/EGRN_1) на сайте Росреестра, в офисах МФЦ, на [портале «Госуслуг](https://www.gosuslugi.ru/)», а также на [сайте](https://kadastr.ru/) Федеральной кадастровой палаты Росреестра.
* Воспользоваться онлайн-сервисами [«Публичная кадастровая карта»](https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.518160063480046,54.587443804701934/6/@5w3tqxnc7) и [«Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online»](https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-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](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51040/94050c1b72b36222ea765a98f890b52187a0838c/)).

**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

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| почта | press23@23.kadastr.ru | телеграм | https://t.me/kadastr\_kuban |