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, который содержит как наименования видов разрешенного использования, так и описания их содержания.

На основании Классификатора муниципалитеты [устанавливают](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51040/39dc72c976ad75cbd1bbdc145ebfc7388c21062e/) 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](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-сервисом [«Публичная кадастровая карта»](https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.518160063480046,54.587443804701934/6/@5w3tqxnc7). 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;
* с помощью услуги выездного обслуживания Федеральной кадастровой палаты Росреестра.