



Изменение вида разрешенного использования земельного участка

Свердловская область,
2026

 инвестируй
на УРАЛЕ

Состав земель в РФ

Согласно статье 7 Земельного кодекса Российской Федерации все земли на территории Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие категории:

1

земли
сельскохозяйственного
назначения

2

земли
населенных
пунктов

3

земли промышленности, энергетики,
транспорта, связи, радиовещания,
телевидения, информатики, земли для
обеспечения космической деятельности,
земли обороны, безопасности и земли иного
специального назначения

4

земли особо
охраняемых
территорий
и объектов

5

земли лесного фонда

6

земли водного фонда

7

земли запаса

Виды разрешенного использования устанавливаются в отношении земельных участков из состава земель всех категорий

Что такое ВРИ

Вид разрешенного использования (ВРИ) — допустимые виды деятельности, которые с учетом ограничений, установленных в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, могут осуществляться на земельном участке, а также над и под его поверхностью (п. 1 ст. 14.1 Земельного кодекса РФ)

Что определяет

Допустимое функциональное использование земельного участка и объектов на нем

Где фиксируется

В Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН)

Для чего менять

Изменение функционального назначения участка для размещения объектов или ведения деятельности, не предусмотренных текущим ВРИ

Правовое регулирование

Нормативно-правовой акт	Что регулирует
Глава II.1 Земельного кодекса РФ (ст. 14.1–14.4)	Понятие ВРИ, порядок выбора, установления и изменения ВРИ
Статьи 7 и 85 Земельного кодекса РФ	Целевое назначение и правовой режим земель; зонирование территорий
Статьи 36, 37, 39 Градостроительного кодекса РФ	Действие градостроительного регламента; состав ВРИ (основной, условно разрешенный, вспомогательный); порядок предоставления разрешения на условно разрешённый ВРИ
Приказ Росреестра от 10.11.2020 № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков»	Утвержденный перечень ВРИ
Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»	Внесение сведений о ВРИ в ЕГРН
Часть 13 статьи 34 от 23.06.2014 № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации»	Приведение ВРИ в соответствие с Классификатором
Правила землепользования и застройки (ПЗЗ) муниципального образования	Градостроительные регламенты, перечни ВРИ для каждой территориальной зоны

Состав видов разрешенного использования

Применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются три категории ВРИ

Основной

Устанавливается
обязательно

Может быть установлено
несколько основных ВРИ

*Считается выбранным
со дня внесения в ЕГРН*

Условно разрешенный

Устанавливается
по разрешению органа
местного самоуправления
(ст. 39 Градостроительного
кодекса РФ) с учетом
результатов общественных
обсуждений или
публичных слушаний

*Применяется после
внесения в ЕГРН*

Вспомогательный

Устанавливается только
дополнительно к основным
и условно разрешенным
видам

Может быть установлено
несколько вспомогательных
ВРИ

Не вносится в ЕГРН

Как устанавливаются ВРИ

ВРИ участков устанавливаются в зависимости от принадлежности земельных участков к определенным категориям земель, их нахождения в границах определенных зон, земель или территорий, от целей их дальнейшего использования (п. 1 ст. 14.2 Земельного кодекса РФ)

Основание установления ВРИ	Для каких участков
Градостроительный регламент (в составе ПЗЗ)	Участки в границах территориальных зон, определенных в ПЗЗ соответствующего муниципального образования
Лесохозяйственный регламент	Лесные участки из состава земель лесного фонда (за исключением участков в границах ООПТ федерального значения)
Положение об особо охраняемой природной территории (ООПТ)	Участки в границах ООПТ (за исключением участков в границах населенных пунктов, расположенных в ООПТ)
Документация по планировке территории (проект планировки и/или проект межевания)	Участки в случаях, определенных п. 5 ст. 14.2 Земельного кодекса РФ, — независимо от регламентов использования земель

Регламенты использования земель устанавливают ВРИ для каждой территориальной зоны и применяются ко всем участкам в их границах.

При формировании лесных участков ВРИ определяется лесным регламентом.

Для участков в границах ООПТ ВРИ определяется с учетом режима особой охраны данной территории.

Классификатор видов разрешенного использования

ВРИ определяются в соответствии с Классификатором, утвержденным приказом Росреестра от 10.11.2020 № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков»

Что это

Единый систематизированный перечень всех допустимых ВРИ с кодами и описаниями

Для чего нужен

Обеспечивает единообразие ВРИ на всей территории РФ

Описание каждого ВРИ раскрывает допустимые виды деятельности и позволяет сопоставить их с планируемым использованием участка

Почему Классификатор важен при выборе ВРИ

Выбор ВРИ осуществляется исходя из территориальной зоны в соответствии с Классификатором

Любой устанавливаемый ВРИ должен соответствовать позиции Классификатора; произвольное наименование не допускается

Установление соответствия «старого» ВРИ

Из Классификатора подбирается вид, максимально соответствующий текущему

Кто и как меняет основной ВРИ



Выбор и изменение ВРИ осуществляются в порядке, установленном статьей 14.4 Земельного кодекса РФ

Правовой статус участка	Кто и как меняет основной ВРИ
Частная собственность	Правообладатель земельного участка без дополнительных разрешений и согласований направляет заявление в Росреестр, в котором указывает любой основной ВРИ из тех, что установлены для его территориальной зоны
Аренда участка, находящегося в частной собственности	Арендатор не вправе изменить ВРИ самостоятельно. Заявление в ЕГРН на изменение ВРИ может направить только собственник участка
Аренда участка по договору о комплексном развитии территории	Арендатор, с которым заключен договор о комплексном развитии территории, вправе менять ВРИ в период действия такого договора и (или) решения о комплексном развитии территории

Кто и как меняет основной ВРИ

Правовой статус участка	Кто и как меняет основной ВРИ
Аренда / безвозмездное пользование участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности	! Не меняется. Арендатор и Пользователь земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, не вправе изменять ВРИ участка
Постоянное (бессрочное) пользование	Государственное или муниципальное учреждение и казенное предприятие вправе выбрать основной ВРИ из предусмотренных регламентами использования земель (при условии соответствия целям деятельности по учредительным документам) → решение об изменении ВРИ принимает уполномоченный орган на распоряжение земельным участком → решение является основанием для внесения изменений в ЕГРН

Алгоритм действий по изменению основного ВРИ

1

Подготовка

1. Определить целевой ВРИ своего участка → сверить с перечнем основных ВРИ, установленных в градостроительном регламенте соответствующей территориальной зоны. При необходимости запросить в Администрации муниципального образования сведения из Правил землепользования и застройки
2. Для изменения на условно разрешенный вид необходимо получить разрешение органа местного самоуправления в порядке, предусмотренном ст. 39 Градостроительного кодекса РФ

2

Подача

Направить заявление в Росреестр о внесении сведений о выбранном ВРИ в ЕГРН (лично / через МФЦ / через ЕПГУ / почтовым отправлением)

*За изменение ВРИ взимается госпошлина
(для физических лиц - 1000 рублей;
для организаций - 2000 рублей)*

3

Результат

Росреестр вносит сведения в ЕГРН → ВРИ считается измененным со дня внесения записи

Изменение ВРИ участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности



Для участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, предоставленных в аренду или безвозмездное пользование:

изменение ВРИ **не допускается в одностороннем порядке** арендатором / пользователем. Участок должен использоваться в соответствии с ВРИ, указанным в договоре аренды или договоре безвозмездного пользования (п. 3 ст. 14.4 Земельного кодекса РФ)



Исключением является арендатор по договору комплексного развития территории, который вправе менять ВРИ в период действия такого договора

Изменение других видов ВРИ

Изменение ВРИ на **условно разрешенный** осуществляется в особом порядке, установленном ст. 39 Градостроительного кодекса РФ

Сведения об условно разрешенном виде использования вносятся в ЕГРН в порядке межведомственного взаимодействия (ст. 32 Закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»)

Внесение в ЕГРН сведений о **вспомогательных** видах разрешенного использования земельного участка не требуется

Правообладатель земельного участка вправе использовать участок в соответствии со вспомогательным ВРИ, если такой вид установлен градостроительным регламентом дополнительно к основному ВРИ. Использование участка исключительно в соответствии со вспомогательным ВРИ не допускается (ч. 2 ст. 14.3 Земельного кодекса РФ)

Установление соответствия ВРИ Классификатору

Изменение ВРИ и установление соответствия ВРИ Классификатору (приведение в соответствие) — различные процедуры с разными основаниями и результатами

	Изменение ВРИ	Установление соответствия ВРИ
Суть	Выбор иного вида использования — изменение фактического использования участка	Подбор из Классификатора вида, максимально соответствующего ранее установленному ВРИ
Результат	Новое использование участка	ВРИ не меняется по существу — меняется только формулировка
Основание	Статья 14.4 Земельного кодекса РФ; статья 37 Градостроительного кодекса РФ	Часть 13 статьи 34 Федерального закона от 23.06.2014 № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации»



Для установления соответствия ВРИ Классификатору целесообразно обратиться в уполномоченный орган — орган местного самоуправления; в отношении участков, находящихся в государственной собственности Свердловской области и государственная собственность на которые не разграничена, на территории муниципального образования «город Екатеринбург» — в Министерство по управлению государственным имуществом Свердловской области

Дополнительная информация. Важно!

Одновременно на участке может быть установлено несколько основных ВРИ — правообладатель вправе использовать участок по любому из них

Изменение ВРИ может повлечь пересчет кадастровой стоимости → изменение земельного налога / арендной платы

Для участков в границах зон с особыми условиями использования территорий (ЗООУИТ) изменение ВРИ осуществляется с учетом ограничений соответствующей зоны

Изменение ВРИ не требуется для размещения объектов, указанных в Постановлении Правительства РФ от 03.12.2014 № 1300 (39 видов объектов, не требующих разрешения на строительство) — для них оформляется разрешение на использование земель (гл. V.6 Земельного кодекса РФ)

ВРИ, установленные до 01.03.2026, сохраняют юридическую силу и не требуют изменения