



Росреестр

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

Методическая встреча – семинар с кадастровыми инженерами

Новое в законодательстве

Шаверина Юлия Станиславовна

Начальник отдела правового обеспечения Управления Росреестра по
Ленинградской области

17 декабря 2025





Новое о видах разрешенного использования земельных участков



ДАТА ВСТУПЛЕНИЯ В СИЛУ: 01.03.2026

**Федеральный закон от 31.07.2025 N 295-ФЗ
"О внесении изменений в Земельный
кодекс Российской Федерации, отдельные
законодательные акты Российской
Федерации и признании утратившими
силу отдельных положений
законодательных актов Российской
Федерации"**

- **Вид разрешенного использования земельного участка** представляет собой вид деятельности, которую с учетом ограничений, установленных в соответствии с настоящим Кодексом, другими федеральными законами, допускается осуществлять на земельном участке, а также над и под его поверхностью, если иное не предусмотрено настоящим Кодексом, другими федеральными законами.
- Виды разрешенного использования земельных 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, если иное не установлено ЗК РФ.
- Виды разрешенного использования устанавливаются в отношении земельных участков из состава земель всех категорий.



Новое о видах разрешенного использования земельных участков



ДАТА ВСТУПЛЕНИЯ В СИЛУ: 01.03.2026

**Федеральный закон от 31.07.2025 N 295-ФЗ
"О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации, отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации"**

Виды разрешенного использования земельного участка устанавливаются в регламентах использования земель:

- градостроительный регламент;
- в соответствии с видами разрешенного использования лесов, предусмотренных **лесохозяйственным регламентом** в отношении лесных участков из состава земель лесного фонда (за исключением лесных участков, расположенных в границах особо охраняемых природных территорий **федерального** значения);
- **положение об особо охраняемой природной территории** в отношении земельных участков, расположенных в границах особо охраняемой природной территории, за исключением земельных участков, находящихся в границах населенных пунктов, расположенных в границах особо охраняемых природных территорий.
- вид или виды разрешенного использования земельных участков **сельскохозяйственного назначения** (за исключением садовых и огородных земельных участков, а также земельных участков общего назначения, расположенных в границах территорий ведения гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд), устанавливаются и изменяются **в соответствии с федеральным законом**.



Новое о видах разрешенного использования земельных участков



Независимо от регламентов использования земель вид или виды разрешенного использования земельных участков устанавливаются документацией по планировке территории (проектом планировки и (или) проектом межевания территории) в отношении земельных участков:

- 1) предназначенных в соответствии с утвержденной ДПТ для строительства, реконструкции линейных объектов;
- 2) предназначенных в соответствии с утвержденной ДПТ для строительства, реконструкции транспортно-пересадочных узлов;
- 3) расположенных в границах особой экономической зоны;
- 4) расположенных в границах инновационных научно-технологических центров;
- 5) расположенных в границах свободной экономической зоны;
- 6) созданных в соответствии с Федеральным законом от 19 июля 2011 года N 246-ФЗ "Об искусственных земельных участках, созданных на водных объектах, находящихся в федеральной собственности, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации";
- 7) расположенных в границах территории опережающего социально-экономического развития, в случаях, предусмотренных Федеральным законом от 29 декабря 2014 года N 473-ФЗ "О территориях опережающего развития в Российской Федерации";
- 8) предназначенных для использования в качестве земель и земельных участков общего пользования, территорий общего пользования;
- 9) в иных случаях, предусмотренных федеральными законами.

Независимо от категории земель и регламентов использования земель виды разрешенного использования земельных участков в целях их использования для обеспечения обороны страны и безопасности государства могут устанавливаться решением федеральных органов исполнительной власти, уполномоченных в области обороны страны и безопасности государства, в области мобилизационной подготовки и мобилизации.



Новое о видах разрешенного использования земельных участков



- Основной вид разрешенного использования земельного участка считается выбранным в отношении земельного участка со дня внесения сведений о соответствующем виде разрешенного использования в ЕГРН. Внесение в ЕГРН сведений о вспомогательных видах разрешенного использования земельного участка не требуется.
- Наряду** с основными видами разрешенного использования и вспомогательными видами разрешенного использования в отношении земельного участка могут быть установлены условно разрешенные виды использования земельных участков. Использование земельного участка в соответствии с условно разрешенным видом разрешенного использования земельного участка допускается только после предоставления разрешения в порядке, предусмотренном федеральным законом, и внесения сведений об условно разрешенном виде разрешенного использования земельного участка в Единый государственный реестр недвижимости.
- В случае, если регламентами использования земель установлен условно разрешенный вид использования земельных участков, правообладатель земельного участка, за исключением арендатора земельного участка, вправе использовать земельный участок в соответствии с указанным видом только после предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка в порядке, установленном федеральным законом, и внесения в отношении земельного участка сведений об указанном виде разрешенного использования земельного участка в Единый государственный реестр недвижимости.
- Установление или изменение основных видов разрешенного использования или вспомогательных видов разрешенного использования, предоставление разрешения на условно разрешенный вид разрешенного использования земельного участка не влечут за собой прекращение прав на земельный участок, ограничений таких прав, обременений земельного участка.
- Разрешенное использование (назначение) зданий или сооружений **должно соответствовать** видам разрешенного использования земельного участка, на котором они расположены, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 4 статьи 14.3 ЗК РФ



Новое о видах разрешенного использования земельных участков



Независимо от установленных видов разрешенного использования земельных участков и категории земель допускается использование земельных участков:

- 1) для размещения геодезических пунктов государственной геодезической сети, нивелирных пунктов государственной нивелирной сети, гравиметрических пунктов государственной гравиметрической сети, а также геодезических пунктов геодезических сетей специального назначения;
- 2) для размещения лесохозяйственных, лесоустроительных и иных специальных информационных знаков;
- 3) для строительства, реконструкции и (или) эксплуатации линейных объектов и их неотъемлемых технологических частей, для размещения которых не требуется разработка ДПТ, для ограждения земельного участка, если в соответствии с ЗК РФ, другими федеральными законами не установлен запрет на размещение линейных объектов, ограждение земельных участков в границах определенных зон, земель, территорий;
- 4) для возведения некапитальных строений, сооружений (включая ограждения, бытовки, навесы), складирования строительных и иных материалов, техники для обеспечения строительства, реконструкции здания, сооружения на период строительства, реконструкции, если в соответствии с ЗК РФ, другими федеральными законами не установлен запрет на осуществление указанных видов деятельности в границах определенных зон, земель, территорий;
- 5) для обеспечения обороны страны и безопасности государства, за исключением использования земель или земельных участков для строительства жилых и многоквартирных домов, объектов социально-культурного, коммунально-бытового назначения, иных объектов, непосредственно не предназначенных для обеспечения осуществления уполномоченными федеральными органами государственной власти полномочий в области обороны страны и безопасности государства, в области мобилизационной подготовки и мобилизации;
- 6) в иных случаях, предусмотренных ЗК РФ, другими федеральными законами.



Выбор видов разрешенного использования земельных участков



- Любой основной или вспомогательный вид разрешенного использования выбирается правообладателем земельного участка без разрешений и согласований, если иное не предусмотрено законом, из установленных регламентами использования земель для соответствующих
 - территориальной зоны;
 - особо охраняемой природной территории или ее функциональной зоны (при наличии);
 - лесничества.
- Для выбора основного вида разрешенного использования земельного участка из видов разрешенного использования земельных участков, установленных регламентами использования земель, правообладатель земельного участка обязан направить заявление о внесении в ЕГРН сведений о выбранных виде или видах разрешенного использования земельного участка в орган регистрации прав. Направление указанного заявления не требуется в случае, если правообладатель земельного участка планирует или осуществляет его использование в соответствии с основным видом или видами разрешенного использования земельного участка, сведения о которых внесены в ЕГРН в отношении земельного участка.
- Лицо, которому земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, предоставлен в аренду или безвозмездное пользование, **не вправе выбирать иной вид разрешенного использования** земельного участка, чем предусмотренный договором аренды земельного участка или договором безвозмездного пользования земельным участком. Данное положение не применяется к арендатору земельного участка, с которым заключен **договор о комплексном развитии территории** либо который обеспечивает в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации реализацию решения о комплексном развитии территории в период действия указанных договора и (или) решения.



Выбор видов разрешенного использования земельных участков



- Государственное и муниципальное учреждение (бюджетное, казенное, автономное), казенное предприятие вправе выбрать основной вид или виды разрешенного использования предоставленных им земельных участков из видов разрешенного использования земельных участков, предусмотренных регламентами использования земель, если выбираемые основной вид или виды разрешенного использования земельных участков соответствуют целям деятельности, указанным в учредительных документах таких учреждения, предприятия.
 - В этом случае решение об изменении вида разрешенного использования земельного участка, предоставленного в постоянное (бессрочное) пользование, принимается органом государственной власти или органом местного самоуправления, предусмотренными статьей 39.2 ЗК РФ, в срок не более тридцати дней со дня поступления заявления о выборе вида разрешенного использования земельного участка от государственного или муниципального учреждения, казенного предприятия.
 - Данное решение является основанием для внесения изменений в сведения ЕГРН о виде разрешенного использования земельного участка.



Выбор видов разрешенного использования земельных участков



- Правообладатель земельного участка, расположенного в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории в границах зоны планируемого размещения объекта федерального, регионального или местного значения, не вправе выбирать иной вид разрешенного использования земельного участка, чем предусмотренный для размещения указанного объекта, если иное не установлено настоящим Кодексом, другими федеральными законами. Положения настоящего пункта не распространяются на случаи, если размещение объекта федерального, регионального или местного значения допускается на условиях публичного сервитута, устанавливаемого в соответствии с главой V.7 ЗК РФ.
- Правообладатель земельного участка, использование которого в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории предусматривается в иных целях, чем жилищное строительство, не вправе выбирать вид разрешенного использования земельного участка, предусматривающий строительство многоквартирных домов, в том числе в случае, если жилищное строительство допускается градостроительным регламентом.



Новое о видах разрешенного использования земельных участков



- Органы государственной власти и органы местного самоуправления, предусмотренные статьей 39.2 ЗК РФ, при подготовке, организации и проведении аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, или на право заключения договора аренды такого земельного участка обязаны указать в решении о проведении соответствующего аукциона один или несколько основных видов разрешенного использования земельного участка из видов, установленных регламентами использования земель.
- В случае, если применительно к земельному участку в ЕГРН отсутствуют сведения об одном или о нескольких видах разрешенного использования, данные органы государственной власти или органы местного самоуправления обязаны обеспечить внесение указанных сведений в ЕГРН до опубликования извещения о проведении соответствующего аукциона.
- В случаях проведения аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, или на право заключения договора аренды такого земельного участка в соответствии с пунктом 4 статьи 39.11, пунктом 7 статьи 39.18 ЗК РФ в решении об утверждении схемы расположения земельного участка, в решении о проведении соответствующего аукциона указываются основной вид разрешенного использования земельного участка, соответствующий цели использования земельного участка, указанной в заявлении о проведении аукциона, заявлении о предварительном согласовании предоставления земельного участка, заявлении о предоставлении земельного участка, или основные виды разрешенного использования земельного участка, соответствующие данной цели, из видов разрешенного использования земельных участков, установленных регламентами использования земель.



Новое о видах разрешенного использования земельных участков



Органы государственной власти и органы местного самоуправления при предоставлении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов **указывают** в решении о предварительном согласовании предоставления земельного участка, решении о предоставлении земельного участка или договоре:

- 1) основной вид или виды разрешенного использования земельного участка из видов разрешенного использования земельного участка, установленных регламентами использования земель, соответствующие целям использования земельного участка, для которых он предоставляется, за исключением случаев, предусмотренных подпунктами 2 и 3 настоящего пункта, пунктом 10 статьи 39.15 ЗК РФ;
- 2) основной вид или виды разрешенного использования земельного участка, установленные документацией по планировке территории в случае, если установление вида разрешенного использования земельного участка осуществляется такой документацией, или определенные при образовании земельного участка проектом межевания территории;
- 3) основной вид разрешенного использования земельного участка, предусматривающий осуществление пользования недрами независимо от регламента использования земель в случае предоставления земельного участка для указанной цели, при условии, что пользование недрами не противоречит целевому назначению земельного участка и в соответствии с ЗК РФ, другими федеральными законами не установлен запрет на осуществление пользования недрами в границах определенных зон, земель, территорий.



Новое о видах разрешенного использования земельных участков



- Целевым назначением и разрешенным использованием образуемых земельных участков признаются целевое назначение и разрешенное использование земельных участков, из которых при разделе, объединении, перераспределении или выделе образуются земельные участки, **за исключением случаев**, установленных федеральными законами.
- Видами разрешенного использования образуемых и изменяемых земельных участков признаются виды разрешенного использования таких земельных участков, предусмотренные проектом межевания территории, в следующих случаях:
 - 1) если такие земельные участки образуются из земельного участка или земельных участков, предоставленных для комплексного развития территории или расположенных в границах территории, в отношении которой заключен договор о комплексном развитии территории и (или) принято решение о комплексном развитии территории, и такие земельные участки образуются из земель, а также земельных участков, не предоставленных гражданам или юридическим лицам, либо если такое образование осуществляется правообладателем земельного участка или земельных участков, осуществляющим комплексное развитие территории;
 - 2) если такие земельные участки образуются из земельного участка, предоставленного садоводческому или огородническому некоммерческому товариществу;
 - 3) если такие земельные участки образуются из земельного участка, предоставленного для размещения гаражей в границах территории гаражного назначения;
 - 4) если в соответствии с пунктом 5 статьи 14.2 ЗК РФ виды разрешенного использования таких земельных участков устанавливаются документацией по планировке территории (проектом планировки и (или) проектом межевания территории) и такие земельные участки образуются из земель и (или) земельных участков, не предоставленных гражданам или юридическим лицам.



Новое о видах разрешенного использования земельных участков



В отношении земельного участка, предназначенного для осуществления пользования недрами, вид разрешенного использования, предусматривающий возможность осуществления пользования недрами, **устанавливается на основании лицензии на пользование недрами** или на основании проектной документации на осуществление пользования недрами, за исключением случаев, если такая деятельность не соответствует целевому назначению земельного участка или если в соответствии с ЗК РФ, другими федеральными законами установлен запрет на осуществление пользования недрами в границах определенных зон, земель, территорий.

Действие положений настоящего пункта распространяется как на образованный земельный участок, так и на земельный участок, который предстоит образовать.



Новое о видах разрешенного использования земельных участков



Видом или видами разрешенного использования земельного участка, образуемого из земельного участка, вид или виды разрешенного использования которого не соответствуют видам разрешенного использования земельных участков, установленным градостроительным регламентом, лесохозяйственным регламентом, положением об особо охраняемой природной территории, признаются по выбору правообладателя земельного участка вид или виды разрешенного использования **исходного** земельного участка либо **вид или виды разрешенного использования земельных участков, установленные регламентами использования земель**.

Положения настоящего пункта применяются **исключительно** к земельным участкам, образуемым в результате

- раздела земельного участка либо
- в результате **перераспределения земельного участка и земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.**



Новое о видах разрешенного использования земельных участков



Образование земельного участка или земельных участков путем **объединения или перераспределения земельных участков с разными видами разрешенного использования** допускается:

- 1) если вид или виды разрешенного использования образуемых земельного участка или земельных участков устанавливаются ДПТ;
- 2) если образование земельного участка или земельных участков осуществляется в целях изъятия для государственных или муниципальных нужд;
- 3) если образуется земельный участок, предназначенный для выполнения работ, связанных с осуществлением пользования недрами;
- 4) если земельный участок или земельные участки образуются из земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности и не предоставленных гражданам или юридическим лицам, в целях проведения аукционов по продаже таких земельных участков, аукционов на право заключения договоров аренды таких земельных участков или предоставления таких земельных участков без проведения торгов при условии, что исходные земельные участки находятся в границах одной территориальной зоны, одного лесничества или одной особо охраняемой природной территории либо одной функциональной зоны особо охраняемой природной территории (при наличии);



Новое о видах разрешенного использования земельных участков



Образование земельного участка или земельных участков путем **объединения или перераспределения земельных участков с разными видами разрешенного использования** допускается:

- в иных случаях, не предусмотренных выше случаях, **при одновременном соблюдении** следующих условий:

такие объединение или перераспределение осуществляется собственниками земельных участков, землевладельцами либо гражданами, владеющими земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования;

исходные земельные участки находятся в границах **одной территориальной зоны, одного лесничества или одной особо охраняемой природной территории либо одной функциональной зоны особо охраняемой природной территории** (при наличии).

В данном случае, видами разрешенного использования образуемых земельных участков признаются **совокупность** видов разрешенного использования исходных земельных участков либо по выбору правообладателей земельных участков **один из видов разрешенного использования исходных земельных участков или вид или виды разрешенного использования, установленные регламентами использования земель**.



Новое о видах разрешенного использования земельных участков



Особенности осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав в связи с выбором вида или видов разрешенного использования земельного участка (ст.60.3 218-ФЗ)

Государственный кадастровый учет в связи с выбором вида или видов разрешенного использования земельного участка осуществляется на основании заявления о внесении в ЕГРН сведений о выбранных основном виде или видах разрешенного использования земельного участка. В предусмотренных федеральным законом случаях государственный кадастровый учет, в том числе в связи с выбором вида или видов разрешенного использования земельного участка, осуществляется на основании данного заявления и прилагаемого к нему одного из следующих документов:

- 1) разрешение на условно разрешенный вид использования земельного участка (если такие сведения не были внесены в Единый государственный реестр недвижимости в порядке межведомственного информационного взаимодействия);
- 2) утвержденная документация по планировке территории (проект планировки территории и (или) проект межевания территории) и (или) решение о внесении изменений в указанные проекты в случае, если в соответствии с федеральным законом вид разрешенного использования земельного участка, сведения о котором внесены в Единый государственный реестр недвижимости, определяется на основании этой документации по планировке территории;
- 3) решение уполномоченного органа государственной власти об установлении или изменении вида разрешенного использования земельного участка в случае, если в соответствии с федеральным законом предусмотрены установление, изменение вида разрешенного использования земельного участка на основании решения данного органа;
- 4) предусмотренная законодательством о недрах проектная документация на осуществление пользования недрами или лицензия на пользование недрами.



Новое о видах разрешенного использования земельных участков



Особенности осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав в связи с выбором вида или видов разрешенного использования земельного участка (ст.60.3 218-ФЗ)

Сведения об основном виде или о видах разрешенного использования образуемого земельного участка подлежат внесению в ЕГРН при осуществлении государственного кадастрового учета или государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на образуемый земельный участок на основании межевого плана земельного участка (земельных участков), подготовленного для образования земельного участка, и (или) в соответствии:

- 1) с утвержденным проектом межевания территории в случае, если в соответствии с федеральным законом вид разрешенного использования земельного участка определяется на основании проекта межевания территории;
- 2) с утвержденной схемой расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории;
- 3) с утвержденной проектной документацией лесного участка.

В случае, если в решении о предоставлении находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка содержится указание на выбранные в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации основной вид или виды разрешенного использования земельного участка, орган регистрации прав одновременно с государственной регистрацией права (ограничения права) на такой земельный участок осуществляет внесение в Единый государственный реестр недвижимости сведений о выбранных виде или видах разрешенного использования земельного участка (без представления соответствующего заявления).



Новое о видах разрешенного использования земельных участков



При внесении в Единый государственный реестр недвижимости сведений о земельном участке, который считается ранее учтенным объектом недвижимости, в качестве основного вида или видов разрешенного использования такого земельного участка указываются вид или виды разрешенного использования земельного участка, указанные в одном из следующих документов:

- 1) документ, на основании которого сведения о таком земельном участке вносятся в Единый государственный реестр недвижимости;
- 2) решение органа государственной власти или органа местного самоуправления о предоставлении земельного участка либо об установлении или изменении вида разрешенного использования земельного участка, принятое в соответствии с законодательством, действовавшим на момент принятия этого решения;
- 3) заявление правообладателя земельного участка о внесении в Единый государственный реестр недвижимости сведений о ранее учтенном земельном участке, в котором правообладатель указал выбранный вид разрешенного использования земельного участка из видов, установленных градостроительным регламентом, лесохозяйственным регламентом, положением об особо охраняемой природной территории, в случае, если правообладатель в соответствии с законодательством Российской Федерации вправе выбрать данный вид разрешенного использования;
- 4) решение об установлении соответствия вида разрешенного использования земельного участка виду разрешенного использования, установленному классификатором видов разрешенного использования земельных участков.



Новое о видах разрешенного использования земельных участков



В случае, если в заявлении о внесении в Единый государственный реестр недвижимости сведений о земельном участке, который считается ранее учтенным, правообладатель земельного участка, который в соответствии с федеральным законом вправе выбирать вид разрешенного использования земельного участка, указал сведения о выбранных виде или видах разрешенного использования такого земельного участка из видов разрешенного использования земельных участков, установленных градостроительным регламентом, лесохозяйственным регламентом, положением об особо охраняемой природной территории, в Единый государственный реестр недвижимости вносятся сведения о виде или видах разрешенного использования земельного участка, если в соответствии с федеральным законом не установлен запрет на использование земельного участка в соответствии с выбранными видом или видами разрешенного использования.

При наличии запрета на использование земельного участка в соответствии с выбранными видом или видами разрешенного использования, установленного федеральными законами, а также в случае, если заявление о внесении в Единый государственный реестр недвижимости сведений о земельном участке, который считается ранее учтенным, содержащее указание на выбранные вид или виды разрешенного использования такого земельного участка, представлено не правообладателем земельного участка либо приложенные к заявлению документы об установлении или изменении вида разрешенного использования земельного участка, об установлении соответствия вида разрешенного использования земельного участка виду разрешенного использования, установленному классификатором видов разрешенного использования земельных участков, изданы неуполномоченным лицом, сведения о виде или видах разрешенного использования земельного участка вносятся в Единый государственный реестр недвижимости в соответствии с документом, на основании которого сведения о таком земельном участке вносятся в Единый государственный реестр недвижимости.

В этом случае заявителю направляется уведомление о причинах невозможности внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведений об указанных им в данном заявлении выбранных виде или видах разрешенного использования земельного участка.



Новое о видах разрешенного использования земельных участков



В случае, если вид или виды разрешенного использования земельного участка, зданий и сооружений, предусмотренные градостроительным регламентом, не соответствуют виду или видам разрешенного использования земельного участка, указанным в заявлении о предварительном согласовании предоставления земельного участка или в заявлении о предоставлении земельного участка, такое обстоятельство не может являться основанием для отказа собственнику расположенных на таком земельном участке здания, сооружения в предварительном согласовании предоставления такого земельного участка или в предоставлении такого земельного участка при условии соответствия указанных в соответствующем заявлении вида или видов разрешенного использования земельного участка виду разрешенного использования, назначению и (или) наименованию соответствующего здания, сооружения, указанным в Едином государственном реестре недвижимости.



Росреестр

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

БЛАГОДАРИМ ЗА ВНИМАНИЕ!

