

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)**

**Управление Федеральной службы
государственной регистрации,
кадастра и картографии по Пермскому краю
(Управление Росреестра по Пермскому краю)**

Ленина ул., д. 66/2, г. Пермь, 614990
тел. (342)205-95-59, факс (342) 205-96-93
<http://www.rosreestr.gov.ru>

Руководителям саморегулируемых
организаций кадастровых
инженеров

(согласно рассылке)

12.03.2026 № 2.7-9/92-2026

на № _____ от _____

**О видах разрешенного использования
(федеральный закон № 295-ФЗ)**

Уважаемые коллеги!

Управление¹ в связи с вступлением в силу с 01.03.2026 Закона № 295-ФЗ², которым изменены положения ЗК РФ³, ГрК РФ⁴ и иных нормативных актов, определяющих регулирование видов разрешенного использования земельных участков в вопросах изменения, установления видов разрешенного использования земельных участков, а также порядка предоставления земель, сообщает следующее.

- **Общие положения**

Вводится в действие глава II.1 ЗК РФ «Виды разрешенного использования земельных участков», которая определяет ВРИ⁵ как вид деятельности, которую с учетом ограничений, установленных в соответствии с ЗК РФ, другими федеральными законами, допускается осуществлять на земельном участке, а также над и под его поверхностью, если иное не предусмотрено ЗК РФ, другими федеральными законами.

Сохраняется классификация ВРИ на основной, вспомогательный и условно разрешенный ВРИ, при этом сведения о вспомогательном ВРИ в ЕГРН не вносятся, использование земельного участка исключительно в соответствии со вспомогательным ВРИ не допускается (ст.14.1, п.2 ст. 14.3 ЗК РФ). Использование участка в соответствии с условно разрешенным видом разрешенного использования допускается только после представления соответствующего разрешения и внесения сведений о таком ВРИ в ЕГРН⁶ (п.5 ст.14.1 ЗК РФ).

ВРИ земельных участков, установленные до 01.03.2026, являются действительными (ч.1 ст.16 Закона № 295-ФЗ).

Если в ЕГРН отсутствуют сведения о ВРИ, ВРИ определяется по сведениям правоустанавливающего или правоудостоверяющего документа (ч.2 ст.16 Закона № 295-ФЗ).

¹ Управление Росреестра по Пермскому краю.

² Федеральный закон от 31.07.2025 № 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»

³ Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ

⁴ Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ

⁵ вид разрешенного использования

⁶ Единый государственный реестр недвижимости

Установлено общее правило о том, что ВРИ зданий, сооружений должно соответствовать ВРИ земельного участка, на котором они расположены (п.7 ст.14.1 ЗК РФ).

Действующее законодательство предусматривает наряду с градостроительным регламентом еще лесохозяйственный регламент, сельскохозяйственный регламент (проект Федерального закона «О землеустройстве на землях сельскохозяйственного назначения и землях, предназначенных для сельскохозяйственного производства, в границах земель иных категорий» (подготовлен Минсельхозом России, ID проекта 02/04/02-25/001549), положение об ООПТ⁷. В этой связи вносятся изменения в части 4 и 6 ГрК РФ.

Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки: 1) в границах территорий общего пользования; 2) вид разрешенного использования которых устанавливается в соответствии с федеральным законом документацией по планировке территории; 3) используемые для осуществления пользования недрами; 4) предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами (ч.4 ст.36 ГрК РФ).

Градостроительные регламенты не устанавливаются для земель и земельных участков, в отношении которых виды разрешенного использования устанавливаются иными видами регламентов использования земель (ч.6 ст.36 ГрК РФ).

Также отмечаем, что из статьи 30 ГрК РФ исключены положения (пункт 2 части 3) о возможности выбора правообладателем объекта недвижимости видов разрешенного использования объектов капитального строительства в соответствии с правилами землепользования и застройки.

- Изменение ВРИ

Любой основной или вспомогательный вид разрешенного использования из установленных регламентами использования земель для соответствующих территориальной зоны, особо охраняемой природной территории или ее функциональной зоны (при наличии), лесничества выбирается правообладателем земельного участка без разрешений и согласований, если иное не предусмотрено ст.14.4 ЗК РФ.

В случае если ВРИ устанавливается документацией по планировке территорий (п.5 ст.14.2 ЗК РФ), выбор правообладателем земельного участка ВРИ возможен только из тех видов, которые предусмотрены документацией по планировке территории для этого участка (п.6 ст.14.4 ЗК РФ).

В случае если ВРИ образуемых или изменяемых земельных участков устанавливается проектом межевания территории в соответствии с п.2 ст.11.1 ЗК РФ, выбор иного ВРИ может быть осуществлен правообладателем земельного участка только после возникновения прав на этот земельный участок (п.7 ст.14.4 ЗК РФ).

Государственные и муниципальные бюджетные учреждения, казенные предприятия вправе выбирать ВРИ из предусмотренных регламентами, если выбираемые ВРИ соответствуют целям деятельности учреждений/ предприятий. В этом случае органом государственной власти или местного самоуправления, осуществляющим полномочия собственника земельного участка, принимается решение об изменении ВРИ, которое является основанием для внесения изменений в ЕГРН (п.4 ст.14.4 ЗК РФ).

Прямо предусматривается невозможность арендатора, ссудополучателя земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, выбирать иной ВРИ земельного участка, чем предусмотрен договором аренды и безвозмездного пользования (за исключением случая заключения с арендатором договора о комплексном развитии территории (п.3 ст.14.4 ЗК РФ)).

⁷ земли особо охраняемых природных территорий

Если земельный участок расположен в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории в границах зоны планируемого размещения объекта федерального, регионального или местного значения, невозможен выбор ВРИ земельного участка, отличного от ВРИ, предусмотренного для размещения данного объекта, за исключением случаев допустимости размещения указанных объектов на условиях публичного сервитута (глава V.7 ЗК РФ), иных случаев, установленных ЗК РФ, федеральными законами (п.8 ст.14.4 ЗК РФ).

Так как в ЕГРН содержатся сведения не о всех утвержденных проектах межевания территорий, при смене вида разрешенного использования земельных участков органом регистрации прав будут направляться межведомственные запросы в органы местного самоуправления с целью исследования соблюдения положений п.8 ст.14.4 ЗК РФ.

- ВРИ земельных участков сельскохозяйственного назначения

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 (п.3 ст.14.2 ЗК РФ).

До принятия указанного закона действуют правила, предусмотренные ч.12 ст.16 Закона № 295-ФЗ. Так, в случае если в отношении участка, не являющегося сельскохозяйственными угодьями, установлен градостроительный регламент, ВРИ выбирается правообладателем земельного участка в соответствии с регламентом. В случае если участок относится к сельскохозяйственным угодьям, ВРИ меняется решением исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации (Министерством по управлению имуществом и градостроительной деятельности Пермского края). При этом не могут быть установлены ВРИ, не соответствующие целевому назначению земель сельскохозяйственного назначения, предусмотренному ЗК РФ, а также ВРИ, предусматривающий ведение садоводства для собственных нужд.

В случае образования до принятия вышеуказанного закона земельного участка сельскохозяйственного назначения (за исключением участков, в отношении которых установлены градостроительные регламенты), ВРИ устанавливается решением об утверждении схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории, решением о предварительном согласовании предоставления земельного участка. В данном случае также не могут быть установлены ВРИ, не соответствующие целевому назначению земель сельскохозяйственного назначения, предусмотренному ЗК РФ, а также ВРИ, предусматривающий ведение садоводства для собственных нужд. ВРИ земельных участков, относящихся к сельскохозяйственным угодьям, установленные до 01.03.2026, являются действительными (ч.14 ст.16 Закона № 295-ФЗ).

- ВРИ земельных участков общего пользования

По-прежнему действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки в границах территорий общего пользования (ч.4 ст.36 ГрК РФ).

Вид или виды разрешенного использования земельных участков предназначенных для использования в качестве земель и земельных участков общего пользования, территорий общего пользования устанавливаются документацией по планировке территории (проектом планировки и (или) проектом межевания территории) (подп.8 п.5 ст.14.2 ЗК РФ).

При отсутствии утвержденного проекта межевания территории виды разрешенного использования земельных участков общего пользования, находящихся в государственной или муниципальной собственности и не обремененных правами

третьих лиц, устанавливаются на основании решений органов местного самоуправления, уполномоченных в соответствии с ГрК РФ на утверждение документации по планировке территории (ч.19 ст.16 Закона № 295-ФЗ).

- ВРИ земельных участков в границах памятников и ансамблей.

В статью 36 ГрК РФ внесены изменения, из которых следует, что градостроительные регламенты распространяются также на земельные участки, занятые памятниками и ансамблями, включенными в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются выявленными объектами культурного наследия (подп. «б» п. ст.5 Закона № 295-ФЗ).

До утверждения правил землепользования и застройки (далее – ПЗЗ), изменений в них в соответствии с требованиями ГрК РФ в редакции Закона № 295-ФЗ, предусматривающих ВРИ земельных участков и объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков в границах территорий памятников и ансамблей, земельные участки и объекты капитального строительства используются в соответствии с ВРИ земельных участков и объектов капитального строительства, установленными до 01.03.2026 (ч.10 ст.16 Закона № 295-ФЗ).

- ВРИ при образовании земельных участков.

Сохраняется общее правило о том, что ВРИ земельных участков, образуемых при разделе, объединении, перераспределении или выделе, являются ВРИ исходных земельных участков. Исключения установлены ЗК РФ, иными федеральными законами.

В случае если ВРИ участков, образуемых в результате раздела или перераспределения земельного участка и земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, не соответствуют ВРИ, установленным градостроительным регламентом/ лесохозяйственным регламентом/ положением об ООПТ, правообладатель земельного участка самостоятельно выбирает ВРИ либо по исходному участку, либо из ВРИ, установленных регламентами использования участков, положением об ООПТ (при условии соблюдения положений ст.14.4 ЗК РФ).

Установлены случаи, когда ВРИ образуемых и изменяемых земельных участков определяются проектом межевания территории (ПМТ). К таким участкам относятся участки, образуемые из участков, предоставленных для КРТ или в границах территории КРТ (при соблюдении условий, установленных подп.1 п.2 ст.11.11 ЗК РФ); участки, образуемые из участка, предоставленного СНТ/ ОНТ, или предоставленного для размещения гаражей в границах территории гаражного назначения; участки, указанные в п.5 ст.14.2 ЗК РФ (п.2 ст.11.11 ЗК РФ).

ВРИ земельных участков, образуемых в целях проведения аукциона или предварительного согласования предоставления земельных участков определяются органами государственной власти и местного самоуправления, указанными в ст.39.2 ЗК РФ (п.3 ст.11.11 ЗК РФ).

На основании лицензии на пользование недрами или на основании проектной документации на осуществление пользования недрами определяется ВРИ земельного участка, предназначенного для осуществления пользования недрами (исключения установлены п.4 ст.11.11 ЗК РФ).

Установлены правила, при которых допускается объединение или перераспределение участков с разными ВРИ (п.6 ст.11.11 ЗК РФ) и порядок выбора ВРИ образуемых участков (п.п.7, 8 ст.11.11 ЗК РФ).

ВРИ образуемого земельного участка, на котором расположены здание, сооружение, устанавливается в соответствии с ВРИ, назначением и (или) наименованием здания, сооружения, сведения о которых внесены в ЕГРН независимо

от регламента использования земель (ч.7 ст.16 Закона № 295-ФЗ). Отмечаем, что ВРИ должен соответствовать Классификатору ВРИ⁸.

В решении об утверждении Схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории должен быть указан вид или виды разрешенного использования территории (пп.4 п.14 ст.11.10 ЗК РФ).

В проекте межевания территории должна быть указана категория земельных участков, в том числе образуемых, в случаях, если в соответствии с федеральным законом перевод земель из одной категории в другую, отнесение земель к определенной категории земель осуществляются в соответствии с документацией по планировке территории (п.6 ч.5 ст.43 ГрК РФ).

Просим довести указанную информацию до кадастровых инженеров для использования при подготовке межевых планов.

Заместитель руководителя



С.И.Ильиных

Воронцова Дарья Владимировна
8 (342) 205-95-59 (доб.1472)

⁸ Приказ Росреестра от 10.11.2020 № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков»