

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ**

ПИСЬМО

от 15 апреля 2026 г. N 14-4104-ЛЛ/26

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии по отдельным вопросам, связанным с реализацией положений Федерального закона 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" (далее - Закон N 295-ФЗ), сообщает.

1. Об изменении вида разрешенного использования земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности и предоставленного в аренду, безвозмездное пользование.

Согласно пункту 1 статьи 14.4 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - ЗК) 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 статьей 14.4 ЗК.

Пунктом 3 статьи 14.4 ЗК установлено, что 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 (далее - ГрК) реализацию решения о комплексном развитии территории в период действия указанных договора и (или) решения.

Законом N 295-ФЗ не предусмотрена возможность изменения вида разрешенного использования земельного участка его арендодателем в одностороннем порядке.

Кроме того, внесение изменений в условия договора аренды о виде разрешенного использования земельного участка не должно привести к нарушению публичных норм земельного законодательства о предоставлении земельных участков.

Соответствующие позиции отражены в пунктах 2, 3 Обзора практики рассмотрения судами дел, связанных с изменением вида разрешенного использования земельного участка, утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 14.11.2018.

Также, согласно позиции Верховного Суда Российской Федерации (определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 06.06.2023 N 304-ЭС22-18932) арендодатель не вправе в одностороннем порядке изменять вид разрешенного использования переданного в аренду земельного участка.

Дополнительно обращаем внимание на позиции Верховного Суда Российской Федерации, согласно которым:

изменение вида разрешенного использования земельного участка его публичным собственником не предполагает произвольных действий данного собственника и не может быть произведено без учета назначения здания, находящегося в частной собственности и расположенного на соответствующем земельном участке (кассационное определение от 26.01.2022 N 49-КАД21-9-К6);

арендодатель не вправе требовать внесения изменений в договор аренды в части вида разрешенного использования предоставленного земельного участка (определение от 02.02.2021 N 303-ЭС20-22233).

2. О порядке внесения в Единый государственный реестр недвижимости (далее - ЕГРН) сведений о виде разрешенного использования земельных участков и об изменении вида разрешенного использования.

В соответствии с пунктом 2 статьи 14.4 ЗК 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).

Виды разрешенного использования объекта капитального строительства должны соответствовать видам разрешенного использования земельного участка, на котором он расположен (пункт 7 статьи 14.1 ЗК).

Согласно пункту 4 части 5 статьи 8 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" (далее - Закон N 218-ФЗ) вид или виды разрешенного использования земельного участка, здания, сооружения (за исключением вспомогательных видов разрешенного использования), помещения вносятся в кадастр недвижимости ЕГРН в качестве дополнительных сведений об объекте недвижимости.

К дополнительным сведениям об объекте недвижимости относятся сведения, которые изменяются на основании решений (актов) органов государственной власти или органов местного самоуправления, сведения, которые содержатся в других государственных и муниципальных информационных ресурсах (за исключением сведений, указанных в части 2 статьи 8 Закона N 218-ФЗ), сведения, которые в соответствии с частями 2 и 3 статьи 38 Закона N 218-ФЗ вносятся в уведомительном порядке, а также иные сведения, предусмотренные Законом N 218-ФЗ.

Дополнительные сведения об объекте недвижимости могут изменяться в порядке государственного кадастрового учета в случаях, предусмотренных Законом N 218-ФЗ (часть 3 статьи 8 Закона N 218-ФЗ).

Пунктом 1 статьи 13 Закона N 218-ФЗ установлено, что внесение сведений в ЕГРН осуществляется органом регистрации прав в результате государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав - при внесении основных сведений об объекте недвижимости и, если иное не предусмотрено федеральным законом, дополнительных сведений об объекте недвижимости, указанных в пункте 4 части 5 статьи 8 Закона N 218-ФЗ, а также сведений о правах, об ограничениях прав и обременениях объекта недвижимости, о сделках, подлежащих на основании федерального закона государственной регистрации.

На основании пункта 12 части 5 статьи 14 Закона N 218-ФЗ государственный кадастровый

учет осуществляется без одновременной государственной регистрации прав, если он осуществляется в том числе в связи с выбором правообладателем земельного участка, здания или сооружения вида разрешенного использования такого объекта недвижимости в случае, если такой правообладатель в соответствии с законом вправе выбрать данный вид разрешенного использования земельного участка, здания или сооружения.

Государственный кадастровый учет (без одновременной государственной регистрации прав) в связи с выбором правообладателем здания, сооружения или земельного участка вида разрешенного использования указанного объекта недвижимости (если такой правообладатель в соответствии с законом вправе выбрать данный вид разрешенного использования) осуществляется по заявлению такого правообладателя (пункт 4.3 части 2 статьи 15 Закона N 218-ФЗ).

Согласно части 1 статьи 60.3 Закона N 218-ФЗ государственный кадастровый учет в связи с выбором вида или видов разрешенного использования земельного участка осуществляется в соответствии с Законом N 218-ФЗ 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 документов, указанных в пунктах 1 - 4 части 1 статьи 60.3 Закона N 218-ФЗ (включая 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).

Таким образом, в случае выбора правообладателем вида разрешенного использования земельного участка внесение в ЕГРН сведений о выбранном виде разрешенного использования земельного участка осуществляется в порядке государственного кадастрового учета по заявлению правообладателя объекта недвижимости, направленному в орган регистрации прав на основании пункта 12 части 5 статьи 14 и пункта 4.3 части 2 статьи 15 Закона N 218-ФЗ, с уплатой государственной пошлины за государственный кадастровый учет в связи с изменением сведений об объекте недвижимости (подпункт 22.3 пункта 1 статьи 333.33 Налогового кодекса Российской Федерации).

В иных случаях изменение сведений ЕГРН о виде разрешенного использования земельного участка осуществляется в порядке межведомственного информационного взаимодействия в соответствии со статьями 32 - 34 Закона N 218-ФЗ (в том числе при представлении заинтересованным лицом (не являющимся правообладателем объекта недвижимости) заявления, указанного в части 1 статьи 33 Закона N 218-ФЗ) без уплаты государственной пошлины.

При этом отмечаем, что с 01.03.2026 внесение сведений о виде разрешенного использования объектов капитального строительства не может быть реализовано ввиду признания утратившей силу части 4 статьи 37 ГрК.

3. Об изменении видов разрешенного использования садовых и огородных земельных участков.

Согласно части 24 статьи 54 Федерального закона от 29.07.2017 N 217-ФЗ "О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" (далее - Закон N 217-ФЗ) в редакции Закона N 295-ФЗ изменение в отношении отдельных садовых или огородных земельных участков, расположенных на территории ведения гражданами садоводства или огородничества для

собственных нужд (далее - территория садоводства или огородничества), вида разрешенного использования земельного участка не допускается, за исключением:

случая, предусмотренного частью 13 статьи 54 Закона N 217-ФЗ;

случая, если земельный участок изымается для государственных или муниципальных нужд;

случая, если земельный участок включен в границы территории, подлежащей комплексному развитию, и виды разрешенного использования земельного участка подлежат изменению в целях комплексного развития территории.

В соответствии с частью 12 статьи 54 Закона N 217-ФЗ некоммерческая организация, созданная гражданами до дня вступления в силу Закона N 217-ФЗ для ведения садоводства или дачного хозяйства, вправе внести изменения в свой устав, указав в нем организационно-правовую форму "товарищество собственников недвижимости" и вид "товарищество собственников жилья" в случае соответствия нормам жилищного законодательства Российской Федерации, регулирующего создание товарищества собственников жилья, и одновременного соответствия следующим условиям:

1) земельные участки, образованные в результате раздела земельного участка, предоставленного такой некоммерческой организации, расположены в границах населенного пункта;

2) на всех земельных участках, образованных из земельного участка, предоставленного такой некоммерческой организации, размещены жилые дома.

Согласно части 13 статьи 54 Закона N 217-ФЗ указанное в части 12 статьи 54 Закона N 217-ФЗ изменение устава некоммерческой организации допускается после изменения вида разрешенного использования указанных земельных участков на вид разрешенного использования, предусматривающий индивидуальное жилищное строительство.

Исходя из пунктов 1, 23 части 1 статьи 17 Закона N 217-ФЗ, принятие решений о реорганизации товарищества, об изменении устава товарищества относится к исключительной компетенции общего собрания членов товарищества. Также согласно части 1.1 статьи 17 Закона N 217-ФЗ общее собрание членов товарищества вправе принимать решения по иным вопросам деятельности садоводческого или огороднического некоммерческого товарищества, не предусмотренным частью 1 статьи 17 Закона N 217-ФЗ.

Как представляется, изменение вида разрешенного использования садовых земельных участков и изменение вида организационно-правовой формы и устава товарищества, предусмотренные частями 12 и 13 статьи 54 Закона N 217-ФЗ, осуществляются после принятия соответствующих решений общим собранием членов товарищества, при условии соблюдения требований, предусмотренных статьей 14.4 ЗК.

При этом в данном случае внесение изменений в сведения ЕГРН об указанных выше земельных участках, образованных из земельного участка, предоставленного соответствующей некоммерческой организации, в части их вида разрешенного использования, предусматривающего индивидуальное жилищное строительство, осуществляется в случае одновременного обращения всех собственников, правообладателей таких земельных участков с соответствующими заявлениями.

4. Об изменении вида разрешенного использования земельных участков в ликвидированных садоводческих товариществах.

В соответствии с положениями Закона N 217-ФЗ граждане могут осуществлять ведение садоводства или огородничества на садовых или огородных земельных участках:

с приобретением членства в товариществе (при этом садовый или огородный земельный участок располагается в границах территории садоводства или огородничества);

без вступления в товарищество (садовый или огородный земельный участок располагается в границах территории садоводства или огородничества);

без создания товарищества (ведение садоводства или огородничества осуществляется на садовых или огородных участках без образования территории садоводства или огородничества).

В силу пункта 3 статьи 49 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК) правоспособность юридического лица возникает с момента внесения в Единый государственный реестр юридических лиц (далее - ЕГРЮЛ) сведений о его создании и прекращается в момент внесения в указанный реестр сведений о его прекращении.

Порядок ликвидации товарищества должен быть указан в уставе товарищества (пункт 13 части 1 статьи 8 Закона N 217-ФЗ).

При этом ликвидация садоводческих и огороднических товариществ осуществляется по правилам, предусмотренным статьями 61 - 64 ГК.

Согласно статье 61 ГК ликвидация юридического лица влечет его прекращение без перехода в порядке универсального правопреемства его прав и обязанностей к другим лицам.

Учитывая изложенное, в случае ликвидации садоводческого или огороднического некоммерческого товарищества ведение садоводства или огородничества осуществляется гражданами без образования территории садоводства или огородничества.

Таким образом, как представляется, запрет на изменение вида разрешенного использования садового или огородного земельного участка, предусмотренный частью 24 статьи 54 Закона N 217-ФЗ, не распространяется на случаи, если товарищество ликвидировано или исключено из ЕГРЮЛ как недействующее.

Изменение вида разрешенного использования садовых или огородных земельных участков, которые ранее располагались в границах территории садоводства или огородничества ликвидированного товарищества, осуществляется в соответствии с общими положениями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

Л.С.ЛИЛИНА