

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

ПИСЬМО

от 25.12.2025 № 11-13666-АБ/25

Росреестр рассмотрел обращение и сообщает.

В соответствии с Положением о Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 1 июня 2009 г. № 457, Росреестр является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в установленной сфере деятельности, и не наделен полномочиями по разъяснению законодательства Российской Федерации.

Исходя из положений пункта 2 Правил подготовки нормативных правовых актов федеральных органов исполнительной власти и их государственной регистрации, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 1997 г. № 1009, письма Росреестра не являются нормативными правовыми актами и не запрещают руководствоваться положениями действующего законодательства.

В этой связи по поставленным в обращении вопросам Росреестр может выразить только свою точку зрения, которая заключается в следующем.

По вопросу определения предельных размеров образуемых земельных участков сообщаем.

Образование земельных участков регулируется главой I.1 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ).

Статьей 11.9 ЗК РФ установлены требования к образуемым и измененным земельным участкам.

В силу пункта 1 статьи 11.9 ЗК РФ предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков, в отношении которых в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности устанавливаются градостроительные регламенты, определяются такими градостроительными регламентами.

Таким образом, образуемые земельные участки должны соответствовать предельным минимальным и максимальным размерам земельных участков, установленным градостроительным регламентом для соответствующей территориальной зоны, если иное не предусмотрено законом.

С учетом изложенного, по мнению Росреестра, если в отношении образуемого земельного участка установлено несколько видов разрешенного использования, то такой участок должен соответствовать предельным минимальным и максимальным размерам, установленным градостроительным регламентом для всех видов разрешенного использования такого участка.

По вопросу выбора видов разрешенного использования земельных участков при перераспределении сообщаем.

Принят Федеральный закон от 31 июля 2025 г. № 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 № 295-ФЗ), которым ЗК РФ дополнен статьей 11.1, регулирующей отношения, связанные с определением категорий земель и видов разрешенного использования земельных участков при образовании земельных участков. Закон № 295-ФЗ вступает в силу 1 марта 2026 года.

В силу подпункта 5 пункта 6 статьи 11.11 ЗК РФ образование земельных участков путем перераспределения земельных участков с разными видами разрешенного использования допускается в случаях, не предусмотренных подпунктами 1 - 4 пункта 6 статьи 11.11 ЗК РФ, 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).

Видами разрешенного использования образуемых земельных участков, в силу пункта 8 статьи 11.11 ЗК РФ, 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 указанными в статье 14.2 ЗК РФ регламентами использования земель, при условии соблюдения положений статьи 14.4 ЗК РФ.

С учетом изложенного, по мнению Росреестра, в случае перераспределения земельных участков с разными видами разрешенного использования допускается установление образуемым земельным участкам разных видов разрешенного использования, в том числе с одновременным сохранением вида разрешенного использования исходных земельных участков и установлением вида разрешенного использования из регламента использования земель, при условии соблюдения требований законодательства, в том числе к предельным (максимальным и минимальным) размерам земельных участков.

По вопросу выбора видов разрешенного использования земельных участков при разделе сообщаем.

В соответствии с пунктом 5 статьи 11.11 ЗК РФ 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 регламентом использования земель, 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, при условии соблюдения положений статьи 14.4 ЗК РФ.

Указанные положения 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.

С учетом изложенного, по мнению Росреестра, в случае раздела земельного участка, вид разрешенного использования которого не соответствует видам разрешенного использования земельных участков, установленным регламентом использования земель, допускается установление образуемым земельным участкам разных видов разрешенного использования, в том числе с сохранением одному из участков вида разрешенного использования исходного земельного участка.

При этом обращаем внимание, что в силу пункта 3 статьи 14.4 ЗК РФ арендатор земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, не вправе выбирать иной вид разрешенного использования земельного участка, чем предусмотренный договором аренды земельного участка или договором безвозмездного пользования земельным участком.

Таким образом, при перераспределении земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, с разными видами разрешенного использования, а также при разделе земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, вид разрешенного использования которого не соответствуют видам разрешенного использования земельных участков, установленным регламентом использования земель, арендатор не вправе выбирать виды образуемых земельных участков.

В указанном случае вид образуемых земельных участков определяется в соответствии с пунктом 1 статьи 11.11 ЗК РФ.

По вопросу изменения вида разрешенного использования здания или сооружения сообщаем, что с 1 марта 2026 года утрачивают силу положения части 4 статьи 37 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ), предусматривающие возможность выбора (изменения) правообладателем объекта недвижимости вида разрешенного использования здания или сооружения.

При этом отмечаем, что согласно части 1 статьи 55.24 ГрК РФ эксплуатация зданий, сооружений должна осуществляться в соответствии с их разрешенным использованием (назначением).

СТАТС-СЕКРЕТАРЬ –
ЗАМЕСТИТЕЛЬ РУКОВОДИТЕЛЯ
А.И. БУТОВЕЦКИЙ