

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

Чистопрудный бульвар, д. 6/19, стр.1, Москва, 101000

тел. (495) 917-15-24, факс (495) 983-40-22

e-mail: rosreestr@rosreestr.ru, <http://www.rosreestr.gov.ru>

21.04.2026 № 13-00288/26

на № 2026/исх/О/0204 от 10.04.2026

Кадастровые инженеры юга СРО
"Кадастровые инженеры юга"

info@kades.ru

Управление нормативно-правового регулирования в сферах регистрации недвижимости, геодезии и картографии Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии, рассмотрев в пределах своей компетенции обращение от 10.04.2026 (вх. от 13.04.2026 № ОГ-3786/26), сообщает.

В соответствии с Положением о Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 01.06.2009 № 457 (далее – Положение), Росреестр является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим в том числе выработку государственной политики и нормативно-правовое регулирование в сфере ведения Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН) и предоставления сведений, содержащихся в ЕГРН, осуществления государственного кадастрового учета недвижимого имущества, государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, кадастровой деятельности и кадастровых отношений. Согласно Положению Росреестр также не наделен полномочиями по официальному разъяснению законодательства Российской Федерации, а также практики его применения.

Кроме того, исходя из положений пункта 2 Правил подготовки нормативных правовых актов федеральных органов исполнительной власти и их государственной регистрации, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.1997 № 1009, постановления Государственной Думы Федерального Собрания Российской Федерации от 11.11.1996 № 781-П ГД «Об обращении в Конституционный Суд Российской Федерации», письма Росреестра не являются нормативными правовыми актами и не запрещают руководствоваться положениями действующего законодательства.

В этой связи письма Росреестра и его структурных подразделений не направлены на установление, изменение или отмену правовых норм. Кроме того, содержащееся мнение в данных письмах не является официальным актом толкования правовых норм, соответственно, не может быть рассмотрено в качестве обязательного государственного предписания.

Вместе с тем по затронутым в обращении вопросам полагаем возможным отметить следующее.

Учитывая, что с 01.03.2026 пункт 4 статьи 37 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ), предусматривавший порядок выбора (изменения) правообладателем объекта недвижимости вида разрешенного использования здания или сооружения, признан утратившим силу, исключение наименования здания, сооружения в порядке, установленном частью 19 статьи 70 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», с указанной даты не может быть реализовано.

Вопрос порядка определения, установления и (или) выбора вида разрешенного использования объекта капитального строительства на данный момент законодательно не урегулирован.

При этом отмечаем, что согласно пункту 1 статьи 55.24 ГрК РФ эксплуатация зданий, сооружений должна осуществляться в соответствии с их разрешенным использованием (назначением) и с соблюдением целевого назначения и разрешенного использования земельных участков, на которых расположены такие здания, сооружения.

Согласно пункту 7 статьи 14.1 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) 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.

Применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства (пункт 2 статьи 37 ГрК РФ).

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства устанавливаются в градостроительном регламенте в отношении земельных участков и объектов капитального строительства,

расположенных в пределах соответствующей территориальной зоны, границы которой установлены на карте градостроительного зонирования правил землепользования и застройки (статья 30 ГрК РФ).

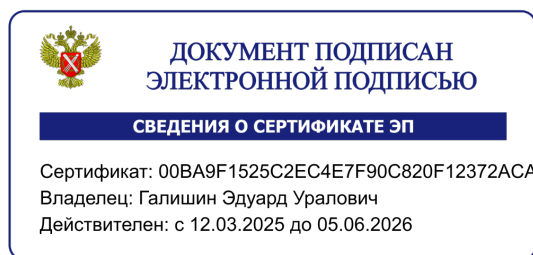
Решения об изменении одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на землях, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, на другой вид такого использования принимаются в соответствии с федеральными законами (часть 5 статьи 37 ГрК РФ).

Как указано в письме Минстроя России от 03.02.2026 № 2319-ОГ/08 (прилагается), изменение функционального назначения здания и соответственно вида разрешенного использования предполагает проведение реконструкции, порядок осуществления которой установлен положениями ГрК РФ.

Дополнительно сообщаем, что Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии готовятся предложения в адрес Минстроя России по совершенствованию законодательства в части установления/изменения вида разрешенного использования объекта капитального строительства (здания, сооружения).

Приложение: на 3л.

Начальник Управления
нормативно-правового
регулирования в сферах
регистрации недвижимости,
геодезии и картографии



Э.У. Галишин



**МИНИСТЕРСТВО
СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖИЛИЩНО-
КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

(МИНСТРОЙ РОССИИ)

Большая Пироговская ул., д. 23,
Москва, 119435
тел. (495) 647-15-80, факс (495) 645-73-40
www.minstroyrf.gov.ru

03.02.2026 № 2319-ОГ/08

На № _____ от _____

Мальцеву А.В.
maltsev.aleksandr
@gmail.com

Росреестр

В ответ на Ваши обращения, зарегистрированные в Минстрое России 30 января 2026 г. за № 2209-ОГ, 2192-ОГ (исх. Росреестра от 30 января 2026 г. № 11-00146/26), 2 февраля 2026 г. за № 2321-ОГ, 15897/МС (исх. Росреестра от 2 февраля 2026 г. № 11-00150/26), 3 февраля 2026 г. за № 2384-ОГ (исх. Управления Президента Российской Федерации по работе с обращениями граждан и организаций от 2 февраля 2026 г. № А26-09-ЗИ-5488831-СО1) Департамент градостроительной деятельности и архитектуры Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации сообщает.

В соответствии с Положением о Министерстве строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 18 ноября 2013 г. № 1038, Минстрой России является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства (за исключением территориального планирования), жилищной политики, жилищно-коммунального хозяйства, и не наделен полномочиями по толкованию федерального законодательства Российской Федерации, а также практики его применения и рассмотрению конкретных ситуаций.

Вместе с тем, Департамент считает возможным в рамках установленной компетенции по отдельным вопросам отметить следующее.

Изменение функционального назначения здания и соответственно вида разрешенного использования предполагает проведение реконструкции, порядок осуществления которой установлен положениями Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее - ГрК РФ).

Таким образом, реконструкция объекта капитального строительства, имеющего иное функциональное назначение, должна осуществляться в общем порядке с подготовкой проектной документации, ее экспертизы, на основании выданного уполномоченным органом разрешения на строительство в соответствии со статьей 51 ГрК РФ.

Согласно части 1 статьи 55.24 ГрК РФ эксплуатация зданий, сооружений должна осуществляться в соответствии с их разрешенным использованием (назначением).

Таким образом, при рассмотрении вопроса об изменении функционального назначения здания следует учитывать разрешенное использование земельного участка.

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства устанавливаются в градостроительном регламенте в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах соответствующей территориальной зоны, границы которой установлены на карте градостроительного зонирования правил землепользования и застройки (статья 30 ГрК РФ).

Градостроительный план земельного участка (далее – ГПЗУ) выдается в целях обеспечения субъектов градостроительной деятельности информацией, необходимой для архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах земельного участка.

Информация, которая содержится в ГПЗУ, указана в части 3 статьи 57.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее - ГрК РФ).

По общим правилам информация, указанная в ГПЗУ, может быть использована для подготовки проектной документации, для получения разрешения на строительство в течение трех лет со дня его выдачи.

ГПЗУ содержит, в том числе, информацию о предельных параметрах разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства, установленных градостроительным регламентом для территориальной зоны, в которой расположен земельный участок.

Таким образом, для оценки возможности изменения функционального назначения тех или иных строений, считаем целесообразным рекомендовать Вам обратиться за получением ГПЗУ.

Также отмечается.

В соответствии со статьей 1 ГрК РФ территориальные зоны - зоны, для которых в правилах землепользования и застройки определены границы и установлены градостроительные регламенты.

На карте градостроительного зонирования устанавливаются границы территориальных зон. Границы территориальных зон должны отвечать требованию принадлежности каждого земельного участка только к одной территориальной зоне, за исключением земельного участка, границы которого в установленных Земельным кодексом Российской Федерации и другими федеральными законами случаях могут пересекать границы территориальных зон (часть 4 статьи 30 ГрК РФ).

В дополнение отмечается, что в соответствии с пунктом 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 федеральных органов исполнительной власти не являются нормативными правовыми актами.

В этой связи письма Минстроя России и его структурных подразделений, в которых разъясняются вопросы применения нормативных правовых актов, не направлены на установление, изменение или отмену правовых норм, а содержащиеся в них разъяснения не могут рассматриваться в качестве общеобязательных

государственных предписаний постоянного или временного характера, а являются мнением, не обязательным для правоприменения.

Согласно постановлению Правительства Российской Федерации от 1 июня 2009 г. № 457 «О Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии» вопросы в сфере земельных отношений, осуществления государственного кадастрового учета недвижимого имущества, государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним отнесены к компетенции Росреестра.

В соответствии с частью 3 статьи 8 Федерального закона от 2 мая 2006 г. № 59-ФЗ «О порядке рассмотрения обращений граждан Российской Федерации» обращение заявителя (вх. Минстроя России от 2 февраля 2026 г. №2321-ОГ) дополнительно направляется для рассмотрения и ответа заявителю.

Заявителю направляется для сведения.

Приложение: на 1 л. в 1 экз. во второй адрес.

Заместитель директора
Департамента градостроительной
деятельности и архитектуры

О.А. Дашкова



Подлинник электронного документа,
подписанного ЭП, хранится в системе электронного
документооборота Минстроя России

СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП

Владелец: Дашкова Ольга Александровна
Сертификат: 4D82FF6889BE9CA163D2C0857274AADC
Действителен: 03.09.2025 до 27.11.2026