

Письмо Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 21 апреля 2026 г. № 13-00288/26 Об определении, установлении и (или) выборе вида разрешенного использования объекта капитального строительства

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 3 л.

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

Э.У. Галишин