

Письмо Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации
от 3 февраля 2026 г. № 2319-ОГ/08 Об изменении функционального назначения здания и вида
разрешенного использования

В ответ на 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 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