

# ВПИШИТЕ ВАШИ ВРИ

как изменилось регулирование видов  
разрешенного использования земельных участков?  
Как их выбирать, вносить ли в ЕГРН и к чему  
готовиться?

Дворянинова Юлия Александровна

Руководитель направления сопровождения  
земельно-имущественных проектов и  
администрирования

Дирекция по правовому обеспечению  
ПАО «Группа Черкизово»

Былинин Вячеслав Игоревич

Старший юрист практики сопровождения недвижимости  
ООО «Газпромнефть Экспертные решения»

1

# НОВЫЕ ОПРЕДЕЛЕНИЯ

# ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВРИ

## Норма:

Вид разрешенного использования земельного участка представляет собой **вид деятельности**, которую с учетом ограничений, установленных в соответствии с настоящим Кодексом, другими федеральными законами, допускается осуществлять **на земельном участке, а также над и под его поверхностью**, если иное не предусмотрено настоящим Кодексом, другими федеральными законами.

(п. 1 ст. 14.1 ЗК РФ в редакции ФЗ № 295-ФЗ)

# ОСНОВНЫЕ И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ВРИ

Норма:

«В отношении земельного участка могут быть установлены один или несколько основных видов разрешенного использования земельных участков, а также один или несколько вспомогательных видов разрешенного использования. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков могут устанавливаться только дополнительно к основному виду разрешенного использования земельного участка.»

(п. 3 ст. 14.1 ЗК РФ в редакции ФЗ № 295-ФЗ).

# РЕГЛАМЕНТЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Норма:

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 градостроительным регламентом, лесохозяйственным регламентом, положением об особо охраняемой природной территории (далее - **регламенты 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...»

(п. 5 ст. 11.11 ЗК РФ в редакции ФЗ № 295-ФЗ).

# 3

## НАЗНАЧЕНИЕ ОБЪЕКТА И ВРИ УЧАСТКА

# ВРИ ПО НАЗНАЧЕНИЮ ОБЪЕКТА

ТЭК И ПРАВО  
ОТКРЫТЫЙ КОД

Норма:

«Основной вид разрешенного использования образуемого земельного участка, на котором расположены здание, сооружение (за исключением объекта капитального строительства, в отношении которого принято решение о сносе самовольной постройки), устанавливается независимо от регламента использования земель в соответствии с видом разрешенного использования, назначением и (или) наименованием этих здания, сооружения, сведения о которых внесены в Единый государственный реестр недвижимости»  
(п. 7 ст. 16 ФЗ № 295-ФЗ).

# 3

# ПЕРЕХОДНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

# ВРИ СОХРАНЯЮТСЯ

## Норма:

«Виды разрешенного использования земельных участков, **установленные** применительно к земельным участкам **до дня вступления в силу** настоящего Федерального закона, **являются действительными**»

(п. 1 ст.16 ФЗ № 295-ФЗ).

«В случае, если в Едином государственном реестре недвижимости **отсутствуют** сведения о виде разрешенного использования земельного участка и (или) о земельном участке, видом разрешенного использования земельного участка **считается вид разрешенного использования, указанный** в правоустанавливающем и (или) правоудостоверяющем документах на земельный участок»

(п. 2 ст. 16 ФЗ № 295-ФЗ).

# РЕГЛАМЕНТ - НЕ ПОВОД ДЛЯ ОТКАЗА

Норма:

«В случае, если вид или виды разрешенного использования земельного участка, зданий и сооружений, предусмотренные градостроительным регламентом, **не соответствуют виду или видам разрешенного использования земельного участка, указанным в заявлении о предварительном согласовании** предоставления земельного участка или в заявлении о предоставлении земельного участка, **такое обстоятельство не может являться основанием для отказа собственнику** расположенных на таком земельном участке здания, сооружения в предварительном согласовании предоставления такого земельного участка или в предоставлении такого земельного участка при условии соответствия указанных в соответствующем заявлении вида или видов разрешенного использования земельного участка виду разрешенного использования, назначению и (или) наименованию соответствующего здания, сооружения, указанным в Едином государственном реестре недвижимости»

(п. 5 ст. 16 ФЗ № 295-ФЗ).

# 4

# НЕСООТВЕТСТВУЮЩЕЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ

# НЕСООТВЕТСТВУЮЩЕЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ

Норма:

«Земельные участки, здания или сооружения (за исключением здания или сооружения, в отношении которых принято решение о сносе самовольной постройки), установленные виды разрешенного использования (назначение) которых не соответствуют видам разрешенного использования, установленным регламентами использования земель, документацией по планировке территории, **могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие** с указанными регламентами, документацией, если иное не предусмотрено федеральными законами»

(п. 3 ст. 14.3 ЗК РФ в редакции ФЗ № 295-ФЗ)

# НЕСООТВЕТСТВУЮЩЕЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ

ТЭК И ПРАВО  
ОТКРЫТЫЙ КОД

## Судебная практика:

«Земельное, и градостроительное законодательство исходит из сохранения прав на использование объектов капитального строительства и земельных участков под ними по прежнему фактическому разрешенному использованию в случае, когда происходит изменение градостроительной документации, предусматривающей иное зонирование территории (статья 30 ГрК РФ), и существующее фактическое использование объектов не опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия»

(Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 22.10.2024 № 307-ЭС24-9661 по делу N А56-58911/2023)

# Соотношение цели использования ЗУ по договору аренды и ВРИ по ПЗЗ

## Статья 14.4 «Выбор видов разрешенного использования земельных участков»

...

3. Лицо, которому ЗУ, находящийся в государственной или муниципальной собственности, предоставлен в аренду или безвозмездное пользование, **не вправе выбирать иной ВРИ ЗУ**, чем предусмотренный договором аренды ЗУ или договором безвозмездного пользования ЗУ.

Данное положение не применяется к арендатору ЗУ, с которым заключен договор о комплексном развитии территории либо который обеспечивает в соответствии с ГрК РФ реализацию решения о комплексном развитии территории в период действия указанных договора и (или) решения.

# Текущая судебная практика по выбору ВРИ на арендованном ЗУ

## Определение ЭК ВС РФ от 13.10.2023 № 305-ЭС23-10880:

...указание в договоре аренды ЗУ, заключенном собственником здания в целях его эксплуатации, на назначение этого здания, не может ограничивать собственника здания в выборе как иного основного ВРИ, так и осуществления вспомогательного по отношению к основному в рамках утвержденных градостроительным регламентом ВРИ. В этом случае такое использование не может рассматриваться как нарушение правового режима объекта капитального строительства и, соответственно, земельного участка, занятого этим объектом.

...

Таким образом, являясь собственником здания, оформившим занятый этим зданием спорный ЗУ на праве аренды в целях эксплуатации этого здания, общество как собственник объекта капитального строительства, равно как и собственник ЗУ, не ограничен в выборе предусмотренных основных и вспомогательных ВРИ принадлежащего ему объекта.

# ВРИ – включается ли размещение некапитальных объектов?

## **Статья 14.1 «Общие положения о видах разрешенного использования земельных участков»**

1. Вид разрешенного использования земельного участка (ВРИ ЗУ) представляет собой вид деятельности, которую с учетом ограничений, установленных в соответствии с ЗК РФ, другими федеральными законами, допускается осуществлять на ЗУ, а также над и под его поверхностью, если иное не предусмотрено ЗК РФ, другими федеральными законами.

...

4. Основной ВРИ ЗУ считается выбранным в отношении ЗУ со дня внесения сведений о соответствующем ВРИ в ЕГРН. Внесение в ЕГРН сведений о вспомогательных ВРИ ЗУ не требуется.

...

6. ВРИ ЗУ определяются в соответствии с классификатором, утвержденным федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере земельных отношений (Росреестр).

# ВРИ – включается ли размещение некапитальных объектов?

Классификатор утверждён приказом Росреестра от 10.11.2020 N П/0412 (ред. от 24.12.2024) "Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков"

Отдельные ВРИ в классификаторе сводятся именно к размещению объектов недвижимости, что создает впечатление, что размещение некапитальных аналогов не регулируется

Объекты дорожного сервиса	Размещение зданий и сооружений дорожного сервиса. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 4.9.1.1 - 4.9.1.4	4.9.1
Заправка транспортных средств	Размещение автозаправочных станций; размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов дорожного сервиса	4.9.1.1
Обеспечение дорожного отдыха	Размещение зданий для предоставления гостиничных услуг в качестве дорожного сервиса (мотелей), а также размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов дорожного сервиса	4.9.1.2
Автомобильные мойки	Размещение автомобильных моек, а также размещение магазинов сопутствующей торговли	4.9.1.3

СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ!