

Изменения
земельного
законодательства
с 1 марта 2026 г.:
КЛЮЧЕВЫЕ МОМЕНТЫ

Что произошло?

Летом 2025 г. был принят Федеральный закон от 31.07.2025 № 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»), вступающий в силу с 1 марта 2026 г.

Закон призван систематизировать и усовершенствовать нормы, связанные с регулированием разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Вид разрешенного использования («**ВРИ**») земельного участка представляет собой вид деятельности, которую допускается осуществлять на земельном участке, над и под его поверхностью; ВРИ объекта капитального строительства определяет допустимые виды деятельности в таком объекте. О последствиях нарушения ВРИ и о способах контроля за их соблюдением мы писали в нашем [предыдущем обзоре](#).

Систематизированы правила установления ВРИ

ВРИ по общему правилу устанавливаются градостроительным регламентом, являющимся частью правил землепользования и застройки; для земель лесного фонда ВРИ устанавливается лесохозяйственным регламентом, а для земель в зонах особо охраняемых природных территорий («**ООПТ**») – регламентами таких ООПТ (вместе – «регламенты использования земель»)¹.

Земельным законодательством ранее были предусмотрены исключения из этого общего правила: теперь такие исключения получили должную систематизацию в статьях 11.11 и 14.2 обновленного Земельного кодекса РФ («**ЗК РФ**»).

Так, для земель сельскохозяйственного назначения ВРИ устанавливается федеральным законом,² а для следующих участков – проектом планировки территории («**ППТ**») и/или проектом межевания территории («**ПМТ**»):³

- ≡ участков, предназначенных для строительства и реконструкции линейных объектов, транспортно-пересадочных узлов;
- ≡ участков в границах ОЭЗ,⁴ СЭЗ,⁵ ТОСЭЗ,⁶ инновационных научно-технологических центров;
- ≡ искусственно образованных участков;
- ≡ участков общего пользования;
- ≡ участков, образуемых в пределах территории комплексного развития;

¹ Пункт 3 ст. 14.2 ЗК РФ в новой редакции.

² Особая экономическая зона.

³ Пункт 2 ст. 11.11, пункт 5 ст. 14.2 ЗК РФ в новой редакции.

⁴ Особая экономическая зона.

⁵ Свободная экономическая зона.

⁶ Территория опережающего социально-экономического развития.

- ≡ участков, образуемых из числа предоставленных садоводческому или огородническому некоммерческому товариществу;
- ≡ участков, образуемых из числа предоставленных для размещения гаражей и в других предусмотренных законом случаях.

Отдельно определены правила в отношении участков, предназначенных для пользования недрами: их ВРИ устанавливается на основании лицензии недропользователя или проектной документации на осуществление пользования недрами.⁷

Конкретизированы правила соотношения ВРИ земельных участков и объектов капитального строительства

Категория ВРИ распространяется не только на земельные участки, но и на объекты капитального строительства («ОКС»), размещенные на таких участках.

По общему правилу разрешенное использование ОКС должно соответствовать ВРИ участка, на котором ОКС расположен.

Закон, однако, закрепляет важное исключение: при образовании нового земельного участка, на котором расположен ОКС, его ВРИ устанавливается в соответствии разрешенным использованием, назначением или наименованием ОКС – привязка к регламентам использования земель, ППТ или ПМТ в данном случае не предусмотрена.⁸ При этом разрешенное использование ОКС обычно определяется исходя из характера фактического использования такого объекта.⁹

Ранее схожая позиция была изложена Верховным судом РФ,¹⁰ теперь же она получила законодательное закрепление.

Введен механизм объединения участков с разными ВРИ

До 1 марта 2026 г. земельное законодательство не содержало инструмента, позволяющего осуществлять объединение (перераспределение) с другими земельными участками, имеющими отличные друг от друга ВРИ. Подход Росреестра состоял в невозможности такого объединения до приведения всех земельных участков к общему ВРИ.¹¹

В новой редакции ЗК РФ установлено, что объединение (перераспределение) земельных участков с разными ВРИ все же является допустимым, если (1) объединение осуществляется собственниками¹² участков и (2) исходные участки

⁷ Пункт 4 ст. 11.11 ЗК РФ в новой редакции.

⁸ Пункт 7 ст. 16 Закона.

⁹ Письмо Росреестра от 08.09.2020 № 13-00215/20.

¹⁰ Пункт 34 Обзора судебной практики Верховного Суда Российской Федерации №3 за 2019 год, утвержденного Президиумом Верховного Суда РФ 27.11.2019.

¹¹ Письмо Росреестра от 09.10.2020 №13-00290/20.

¹² А равно гражданами, владеющими земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования или лицам, владеющими и пользующимися земельными участками на праве пожизненного наследуемого владения (землевладельцам).

находятся в границах одной территориальной зоны¹³. Законом также предусмотрен перечень иных оснований, когда объединение (перераспределение) участков с разными ВРИ является допустимым:¹⁴

- ≡ если ВРИ образуемого участка устанавливается в соответствии с ППТ или ПМТ;
- ≡ если образование земельного участка осуществляется в целях его изъятия;
- ≡ если образуемый земельный участок предназначен для недропользования;
- ≡ если исходные участки находятся в государственной (муниципальной) собственности и объединяются в целях проведения аукциона.

При образовании новых участков посредством объединения (перераспределения) участков с разными ВРИ, закон предоставляет правообладателю нового участка возможность по его выбору:¹⁵

- ≡ сохранить для нового участка все ВРИ исходных участков;
- ≡ установить для нового участка один из ВРИ исходных земельных участков;
- ≡ установить для нового участка ВРИ, предусмотренный регламентами использования земель.

Уточнены правила использования в соответствии с ВРИ

Как и ранее, закон выделяет основные, вспомогательные и условно разрешенные ВРИ.¹⁶ При этом если в Едином государственном реестре недвижимости («ЕГРН») не содержатся сведения о выбранном основном ВРИ, правообладатель земельного участка обязан направить заявление в Росреестр о внесении в ЕГРН сведений о выбранных ВРИ участка.¹⁷

Правообладатель земельного участка вправе использовать свой участок в соответствии с основным ВРИ или вспомогательным ВРИ в дополнение к основному – при этом использовать участок в соответствии лишь со вспомогательным ВРИ закон прямо запрещает.¹⁸ Ранее Верховный суд РФ выводил¹⁹ данное правило из положений градостроительного законодательства,²⁰ однако с 1 марта 2026 г. норма получила однозначное закрепление в ЗК РФ.

Вместе с этим в земельном законодательстве будет установлен перечень видов деятельности, которую можно осуществлять на участке в любом случае, то есть независимо от ВРИ. К таким видам деятельности относятся:²¹

- ≡ ограждение земельного участка;

¹³ А равно в границах одного лесничества, одной ООПТ либо одной функциональной зоны ООПТ.

¹⁴ Пункт 6 ст. 11.11 ЗК РФ в новой редакции.

¹⁵ Пункт 8 ст. 11.11 ЗК РФ в новой редакции.

¹⁶ Пункты 3, 5 ст. 14.1 ЗК РФ в новой редакции.

¹⁷ Пункт 2 ст. 14.4 ЗК РФ в новой редакции.

¹⁸ Пункт 2 ст. 14.3 ЗК РФ в новой редакции.

¹⁹ Пункт 5 Обзора практики рассмотрения судами дел, связанных с изменением вида разрешенного использования земельного участка, утвержденного Президиумом Верховного Суда РФ 14.11.2018.

²⁰ Пункт 3 ч. 1 ст. 37 Градостроительного кодекса РФ («ГрК РФ»).

²¹ Пункт 4 ст. 14.3 ЗК РФ в новой редакции.

- ≡ возведение некапитальных строений, сооружений (ограждений, бытовок, навесов и пр.);
- ≡ складирование строительных и иных материалов, техники на период строительства;
- ≡ размещение линейных объектов;
- ≡ размещение специальных информационных знаков (лесохозяйственных, лесоустроительных и иных);
- ≡ размещение геодезических, нивелирных, гравиметрических пунктов;
- ≡ размещение объектов, непосредственно предназначенных для обеспечения обороны страны и безопасности государства.

Закреплено правило о сохранении ранее установленных ВРИ

В ЗК РФ получит закрепление принцип постоянства ВРИ, который ранее был предусмотрен градостроительным законодательством.²² Если ВРИ земельного участка или расположенного на нем ОКС перестал соответствовать документации, устанавливающей ВРИ для таких объектов, первоначально установленный ВРИ сохраняется бессрочно – иное может быть установлено только федеральным законом.²³

При разделе (перераспределении) такого земельного участка правообладатель получает возможность выбрать ВРИ нового земельного участка – исходный, первоначально установленный ВРИ, либо новый, предусмотренный актуальными регламентами использования земель.²⁴

Переходные положения

Законом также предусмотрены отдельные переходные положения, касающиеся регулирования правил о ВРИ.

- ≡ Во-первых, ВРИ земельных участков, установленные до 1 марта 2026 г., признаются действительными.
- ≡ Во-вторых, при отсутствии в ЕГРН сведений о ВРИ земельного участка, его ВРИ определяется из правоустанавливающего или правоудостоверяющего документа.
- ≡ В-третьих, если в ранее заключенном договоре аренды земельного участка не был указан ВРИ, то он определяется исходя из цели предоставления участка.

Рекомендации

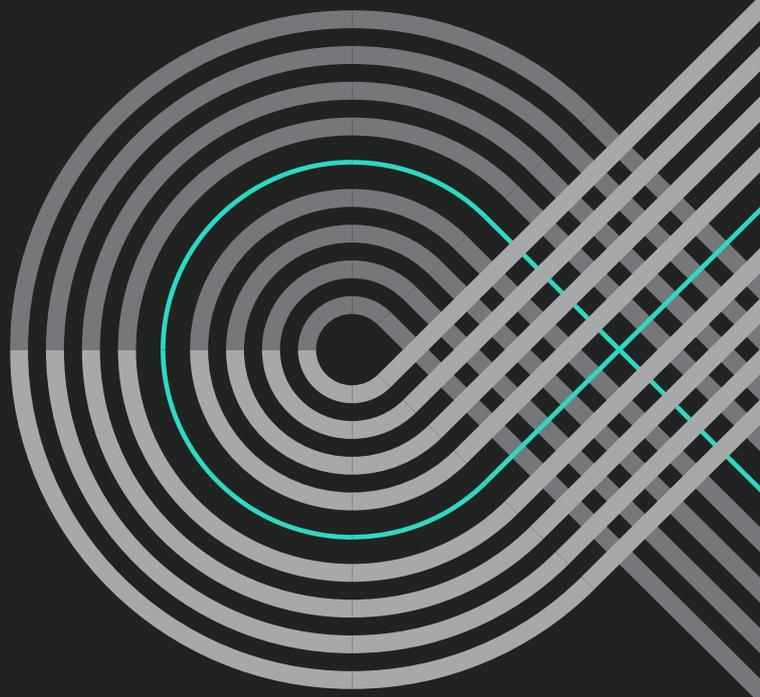
В связи с указанными выше изменениями земельного законодательства, рекомендуем:

²² Часть 8 ст. 36 ГрК РФ.

²³ Пункт 3 ст. 14.3 ЗК РФ в новой редакции.

²⁴ Пункт 5 ст. 11.11 ЗК РФ в новой редакции.

- ≡ учитывать изменения, касающиеся порядка установления ВРИ и механизма объединения участков с разными ВРИ;
- ≡ проверить, содержатся ли сведения об основном ВРИ в ЕГРН и, если нет, направить заявление о выборе ВРИ земельного участка в Росреестр;
- ≡ ознакомиться с нашим [предыдущим обзором](#) изменений законодательства в сфере недвижимости и строительства, в котором описаны последствия несоблюдения ВРИ и механизмы контроля за соблюдением земельного законодательства.



Алексей Кулагин

Советник
Руководитель практики недвижимости
и строительства

alexey.koulagin@bgplaw.com