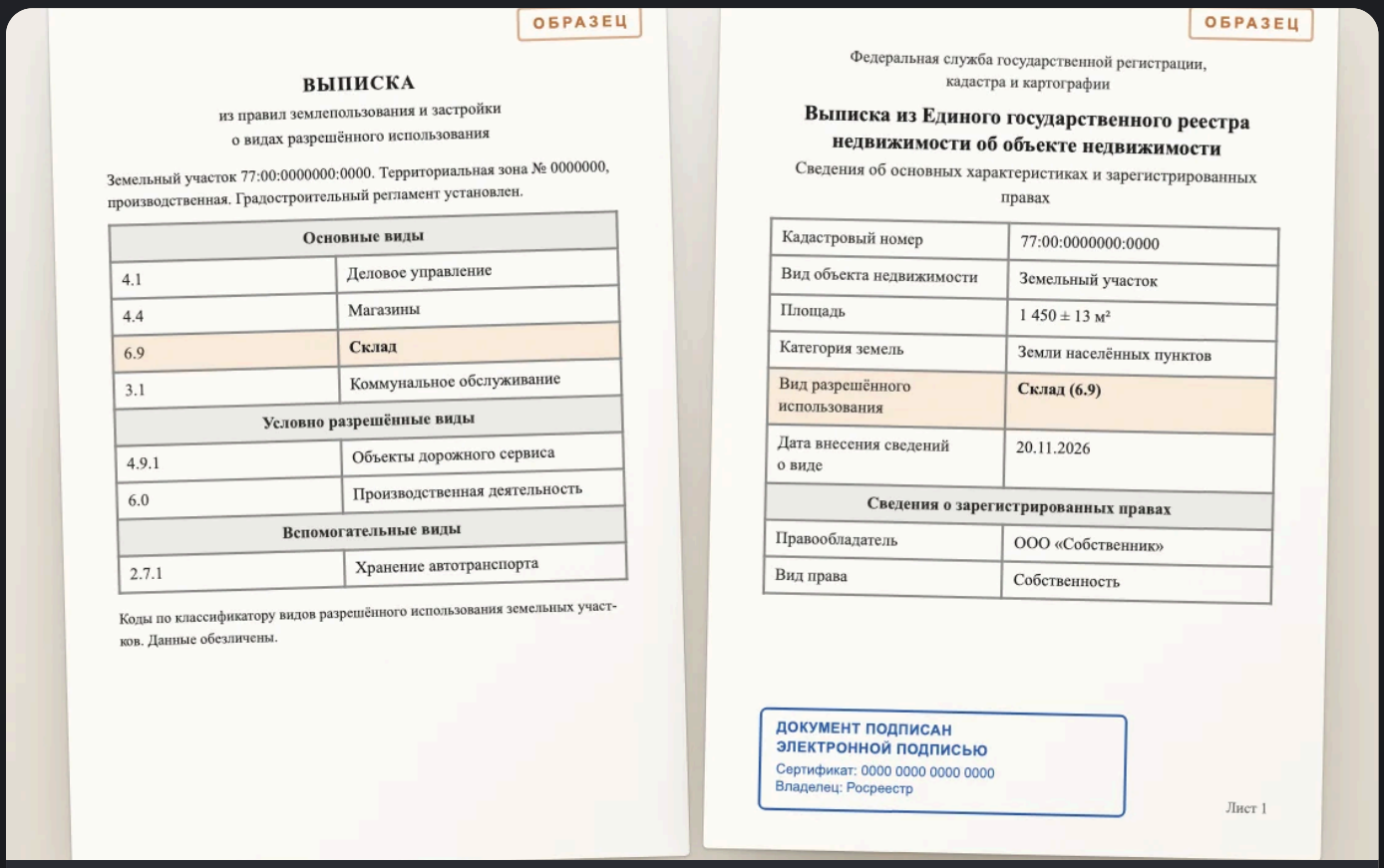
ГИД ДЛЯ КЛИЕНТОВ · НОЯБРЬ 2026

Изменение вида разрешённого использования земельного участка

Для владельцев земли в Москве и области: как выбрать вид по правилам зоны, когда нужны комиссия и слушания и как внести новый вид в ЕГРН.



ОБРАЗЕЦ

ВЫПИСКА

из правил землепользования и застройки
о видах разрешённого использования

Земельный участок 77:00:0000000:0000. Территориальная зона № 0000000, производственная. Градостроительный регламент установлен.

Основные виды	
4.1	Деловое управление
4.4	Магазины
6.9	**Склад**
3.1	Коммунальное обслуживание
Условно разрешённые виды	
4.9.1	Объекты дорожного сервиса
6.0	Производственная деятельность
Вспомогательные виды	
2.7.1	Хранение автотранспорта

Коды по классификатору видов разрешённого использования земельных участков. Данные обезличены.

ОБРАЗЕЦ

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения об основных характеристиках и зарегистрированных правах

Кадастровый номер	77:00:0000000:0000
Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Площадь	1 450 ± 13 м²
Категория земель	Земли населённых пунктов
Вид разрешённого использования	**Склад (6.9)**
Дата внесения сведений о виде	20.11.2026
Сведения о зарегистрированных правах	
Правообладатель	ООО «Собственник»
Вид права	Собственность

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 0000 0000 0000 0000
Владелец: Росреестр

Лист 1

Образцы: выписка из правил землепользования с перечнем видов и выписка из ЕГРН с новым видом

01 Какие бывают виды

02 Путь через Росреестр

03 Почему приостанавливают

04 Как мы работаем

400+
объектов зарегистрировали

онлайн
электронная подача без вашего визита

одна команда
юристы и кадастровые инженеры

01 Какие бывают виды

Первое, что смотрим: в какой территориальной зоне лежит участок.

С 1 марта 2026 года основной вид считается выбранным только со дня, когда сведения о нём внесены в ЕГРН. Виды, установленные раньше, сохраняют силу.

п. 4 ст. 14.1 ЗК РФ, ч. 1 ст. 16 закона № 295-ФЗ

Четыре ситуации

Основной вид
Правообладатель выбирает его из перечня зоны без разрешений и подаёт в Росреестр заявление о внесении сведений в ЕГРН.

Условно разрешённый
Сначала решение органа: комиссия, общественные обсуждения или публичные слушания, затем запись в ЕГРН.

Вспомогательный
Работает только вместе с основным. Вносить его в реестр не требуется.

Запись без кода
По заявлению правообладателя орган власти за месяц решает, какому коду классификатора соответствует старая формулировка.

Когда выбор ограничен

Регламент
Выбирают только из видов, установленных для зоны правилами.

п. 1 ст. 14.4 ЗК РФ

Аренда
Если землю сдал город или область, выбрать вид иначе, чем в договоре, нельзя.

п. 3 ст. 14.4 ЗК РФ

КРТ
Со дня решения о КРТ до утверждения планировки вид не меняют.

ч. 4.1 ст. 37 ГрК РФ

Проекты
Если виды задала документация по планировке, выбор из неё, в зоне гособъекта лишь его вид.

пп. 6, 8 ст. 14.4 ЗК РФ

Платежи в 2026 году

Платёж	Организации	Физические лица
Госпошлина за учёт нового вида в ЕГРН	**2 000 ₽**	**1 000 ₽**
Обсуждения или слушания по условному виду	**за счёт заявителя**	**за счёт заявителя**
Плата Московской области за смену вида	**по расчёту**	**по расчёту**

Подп. 22.3 п. 1 ст. 333.33 НК РФ, ч. 10 ст. 39 ГрК РФ. Плату в Подмосковье за участок в собственности считает Минмособлимущество по закону Московской области № 23/96-ОЗ и постановлению № 1190/57.

02 Путь через Росреестр

Пять шагов от первого письма до выписки с новым видом.

ШАГ 1
Разбор документов
1 день
Смотрим выписку, зону, проекты планировки. Говорим, какой путь возможен.

ШАГ 2
Подбор вида
1–2 дня
Берём код из перечня зоны под здание и деятельность.

ШАГ 3
Документы
1–2 дня
Готовим решение компании и заявление. Для условного вида прикладываем разрешение, если его нет в Росреестре.

ШАГ 4
Подача
1 день
Электронно по доверенности, с оплаченной госпошлиной.

ШАГ 5
Учёт
5 рабочих дней
Росреестр вносит вид. Если приостановит, устраняем причину.

ОПОВЕЩЕНИЕ СОСЕДЕЙ
до 7
рабочих дней
→
ОБСУЖДЕНИЯ ИЛИ СЛУШАНИЯ
1
месяц максимум
→
УЧЁТ В РОСРЕЕСТРЕ
5
рабочих дней

условный вид по ст. 39 ГрК РФ, в Москве по городскому порядку (ч. 2 ст. 63 ГрК РФ), учёт по ст. 16 закона 218-ФЗ

Как считает закон

Учёт нового вида, рабочие дни	**5 дней**
Обсуждения или слушания	**до месяца**
Решение после рекомендаций комиссии	**3 дня**

ч. 4, 7, 9 ст. 39 ГрК РФ, п. 3 ч. 1 ст. 16 218-ФЗ. Для основного вида из перечня зоны комиссия и слушания не нужны, остаётся только учёт. Решения органов по условному виду направляются в Росреестр межведомственно (ст. 32 218-ФЗ)

Три факта о смене вида

Аренда у Москвы
Заявление подают в ДГИ электронно, ответ за 15 рабочих дней, результат: распоряжение об изменении вида.
mos.ru, услуга ДГИ

Отклонение от параметров
Помогает, если участок мал или неудобной формы. Сам вид оно не меняет.
ч. 1, 2 ст. 40 ГрК РФ

Права сохраняются
Смена вида не прекращает право на участок, аренду и обременения.
п. 7 ст. 14.2 ЗК РФ

Подтверждение: выписка из ЕГРН с новым видом
п. 4 ст. 14.1 ЗК РФ, ст. 60.3 218-ФЗ

03 Почему приостанавливают

Каждую причину видно до подачи, по выписке, карте зон и правилам.

01

Вида нет в перечне

В заявлении вид, которого нет в регламенте зоны

→ сверяем код с правилами

02

Нет разрешения

Условный вид подан без решения органа

→ сначала комиссия

03

Нет права выбора

Заявитель по закону не может выбирать этот вид

→ проверяем договор и проекты

Эти случаи собраны в п. 33.1 ч. 1 ст. 26 закона № 218-ФЗ. Отдельно: при учёте созданного или создаваемого здания Росреестр приостановит учёт, если назначение расходится с видом участка, кроме случаев, когда закон допускает объект при любом виде (п. 22). Общие причины: не хватает документов (п. 5) или их форма и содержание не соответствуют требованиям (п. 7).

Проверьте до подачи

- **Зона найдена**
  Известны территориальная зона участка и её регламент.
- **Вид в перечне**
  Нужный код есть в списке основных видов, а не только условных.
- **Права в ЕГРН**
  Право на участок записано в реестре или есть документы о нём.
- **Не аренда у государства**
  Если земля снята у города, вид меняют изменением договора по соглашению с арендодателем.
- **Нет решения о КРТ**
  Комплексное развитие территории не объявлено или планировка уже утверждена.
- **Документация по территории**
  Узнали, не задали ли виды ППТ или ПМТ.
- **Здание и вид**
  Назначение здания совпадает с выбранным видом.
- **Бюджет**
  Заложены госпошлина, а в Подмосковье и плата области.

Пришлите выписку: за один рабочий день скажем, какой вид можно выбрать и каким путём.

t.me/keogroup_ru

04 Как работает KEO GROUP

Ведём участок от проверки зоны до выписки с новым видом.

	Самостоятельно	С KEO GROUP
Зона и перечень видов	Ищете по карте и томам правил сами	Проверяем по карте и правилам до подачи
Код вида	Ошибку в коде увидит Росреестр	Подбираем под здание и деятельность
Условный вид	Комиссию и слушания проходите сами	Готовим заявление и материалы
Если приостановили	Сами разбираете уведомление, сроки сдвигаются	Разбираем причину и устраняем её

Что входит в работу

- **Проверка участка**
- **Подбор вида**
- **Решение о выборе**
- **Комиссия и слушания**
- **Заявление на учёт**
- **Контроль до выписки**

Старт работы

Что прислать

Достаточно сканов или фото

- Выписку из ЕГРН или кадастровый номер
- Договор аренды, если земля арендована
- Сведения о здании, если оно стоит
- Пару слов о том, что хотите делать

Что вы получите

Последний пункт после ответа Росреестра

- Справку по зоне с подобранным кодом
- Решение о выборе или разрешение на условный вид
- Заявление и уведомление о приёме
- Выписку из ЕГРН с новым видом

Изменение вида разрешённого использования участка

от 50 000 ₽

Госпошлина и платежи органам оплачиваются отдельно. Точную цену называем после разбора документов и фиксируем до начала работ.

Гарантия закреплена в договоре, условия фиксируем до начала работ.

Пришлите выписку. За один рабочий день изучим зону и документы

Скажем, какой вид можно выбрать и что для этого нужно.

+7 499 647-75-66
будни с 9 до 18

t.me/keogroup_ru
Telegram

info@keogroup.ru
keogroup.ru

ООО «КЕО ГРУПП», ИНН 7726450531, ОГРН 1197746217052. Москва, 2-й Южнопортовый проезд, 20А, стр. 4. Гид носит информационный характер: порядок действий зависит от участка и определяется после разбора документов. Нормы приведены по состоянию на ноябрь 2026 года.