

Статья 11.11. Определение категорий земель и видов разрешенного использования земельных участков при образовании земельных участков

1. Категорией земель и видами разрешенного использования образуемых земельных участков признаются категория земель и виды разрешенного использования земельных участков, из которых при разделе, объединении, перераспределении или выделе образуются земельные участки, за исключением случаев, установленных настоящим Кодексом, другими федеральными законами.
2. Видами разрешенного использования образуемых и изменяемых земельных участков признаются виды разрешенного использования таких земельных участков, предусмотренные проектом межевания территории, в следующих случаях:
 - 1) если такие земельные участки образуются из земельного участка или земельных участков, предоставленных для комплексного развития территории или расположенных в границах территории, в отношении которой заключен договор о комплексном развитии территории и (или) принято решение о комплексном развитии территории, и такие земельные участки образуются из земель, а также земельных участков, не предоставленных гражданам или юридическим лицам, либо если такое образование осуществляется правообладателем земельного участка или земельных участков, осуществляющим комплексное развитие территории;
 - 2) если такие земельные участки образуются из земельного участка, предоставленного садоводческому или огородническому некоммерческому товариществу;
 - 3) если такие земельные участки образуются из земельного участка, предоставленного для размещения гаражей для собственных нужд в границах территории гаражного назначения;
 - 4) если в соответствии с пунктом 5 статьи 14² настоящего Кодекса виды разрешенного использования таких земельных участков устанавливаются документацией по планировке территории (проектом планировки и (или) проектом межевания территории) и такие земельные участки образуются из земель и (или) земельных участков, не предоставленных гражданам или юридическим лицам.
3. Виды разрешенного использования земельных участков, образуемых из земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в целях проведения аукционов по продаже таких земельных участков, аукционов на право заключения договоров аренды таких земельных участков или предоставления таких земельных участков без проведения торгов определяются органами государственной власти и органами местного самоуправления, предусмотренными статьей 39² настоящего Кодекса, по правилам, установленным пунктами 12 и 13 статьи 14⁴ настоящего Кодекса.
4. В отношении земельного участка, предназначенного для осуществления пользования недрами, вид разрешенного использования, предусматривающий возможность осуществления пользования недрами, устанавливается на основании лицензии на пользование недрами или на основании проектной документации на осуществление пользования недрами, за исключением случаев, если такая деятельность не соответствует целевому назначению земельного участка или если в соответствии с настоящим Кодексом, другими федеральными законами установлен запрет на осуществление пользования недрами в границах определенных зон, земель, территорий. Действие положений настоящего пункта распространяется как на образованный земельный участок, так и на земельный участок, который предстоит образовать.
5. 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, при условии соблюдения положений статьи 14⁴ настоящего Кодекса. Положения настоящего пункта применяются исключительно к земельным участкам, образуемым в результате раздела земельного участка либо в результате перераспределения земельного участка и земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

6. Образование земельного участка или земельных участков путем объединения или перераспределения земельных участков с разными видами разрешенного использования допускается:

- 1) если вид или виды разрешенного использования образуемых земельного участка или земельных участков в соответствии с настоящим Кодексом устанавливаются документацией по планировке территории (проектом планировки территории и (или) проектом межевания территории);
- 2) если образование земельного участка или земельных участков осуществляется в целях изъятия для государственных или муниципальных нужд;
- 3) если образуется земельный участок, предназначенный для выполнения работ, связанных с осуществлением пользования недрами;
- 4) если земельный участок или земельные участки образуются из земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности и не предоставленных гражданам или юридическим лицам, в целях проведения аукционов по продаже таких земельных участков, аукционов на право заключения договоров аренды таких земельных участков или предоставления таких земельных участков без проведения торгов при условии, что исходные земельные участки находятся в границах одной территориальной зоны, одного лесничества или одной особо охраняемой природной территории либо одной функциональной зоны особо охраняемой природной территории (при наличии);
- 5) в иных случаях, не предусмотренных подпунктами 1 - 4 настоящего пункта, при одновременном соблюдении следующих условий:

такие объединение или перераспределение осуществляется собственниками земельных участков, землевладельцами либо гражданами, владеющими земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования;

исходные земельные участки находятся в границах одной территориальной зоны, одного лесничества или одной особо охраняемой природной территории либо одной функциональной зоны особо охраняемой природной территории (при наличии).

7. В случаях, предусмотренных подпунктами 1, 3 - 5 пункта 6 настоящей статьи, виды разрешенного использования образуемых земельных участков определяются в соответствии с пунктами 2 - 4 настоящей статьи. В случае, предусмотренном подпунктом 2 пункта 6 настоящей статьи, видом или видами разрешенного использования образуемого земельного участка признаются вид или виды разрешенного использования, предусмотренные проектом межевания территории и (или) решением об изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд.

8. В случае, предусмотренном подпунктом 5 пункта 6 настоящей статьи, видами разрешенного использования образуемых земельных участков признаются совокупность видов разрешенного использования исходных земельных участков либо по выбору правообладателей земельных участков один из видов разрешенного использования исходных земельных участков или вид или виды разрешенного использования, установленные указанными в статье 14² настоящего Кодекса регламентами использования земель, при условии соблюдения положений статьи 14⁴ настоящего Кодекса.

(Дополнение статьей - Федеральный закон от 31.07.2025 № 295-ФЗ)