

**Федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральная кадастровая палата
Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии"**

**Письмо
"О предоставлении разъяснений"**

от 27 августа 2014 г.

№ 10-2867-КЛ

ФГБУ «ФКП Росреестра» (далее - Учреждение) на обращение филиала Учреждения по Республике Карелия от 18.06.2014 № 1503@ сообщает.

По первому вопросу (о постановке на кадастровый учет земельных участков, образуемых путем раздела, если площадь исходного земельного участка не соответствует сумме площадей образуемых земельных участков) Учреждением направлено в Росреестр письмо от 20.08.2014 № 10-2745-КЛ (прилагается).

По второму вопросу позиция Учреждения следующая.

Отношения, возникающие в связи с ведением государственного кадастра недвижимости, осуществлением государственного кадастрового учета недвижимого имущества и кадастровой деятельности, регулируются Федеральным законом от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (далее - Закон о кадастре).

Согласно части 10 статьи 38 Закона о кадастре образуемые земельные участки должны соответствовать требованиям гражданского законодательства, земельного законодательства, лесного законодательства, водного законодательства, градостроительного законодательства и иным установленным в соответствии с законодательством Российской Федерации требованиям к земельным участкам.

В соответствии с пунктом 2 части 3 статьи 27 Закона о кадастре орган кадастрового учета принимает решение об отказе в постановке на учет земельного участка в случае, если размер образуемого земельного участка или земельного участка, который в результате преобразования сохраняется в измененных границах (измененный земельный участок), не будет соответствовать установленным в соответствии с федеральным законом требованиям к предельным (минимальным или максимальным) размерам земельных участков.

Частью 2 статьи 11.9 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - ЗК РФ) установлено, что предельные размеры земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или в отношении которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяются в соответствии с ЗК РФ, другими федеральными законами.

Согласно части 4 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее - ГрК РФ) действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

1) в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются вновь выявленными объектами культурного наследия и решения о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособлении которых принимаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия;

2) в границах территорий общего пользования;

3) предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами;

4) предоставленные для добычи полезных ископаемых.

Согласно части 6 статьи 36 ГрК РФ градостроительные регламенты не устанавливаются для земель лесного фонда, земель, покрытых поверхностными водами, земель запаса, земель особо охраняемых природных территорий (за исключением земель лечебно-оздоровительных

местностей и курортов), сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения, земельных участков, расположенных в границах особых экономических зон.

По мнению Учреждения, предельные размеры образуемых земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или в отношении которых градостроительные регламенты не устанавливаются, должны соответствовать требованиям к размерам, установленным для таких земельных участков соответствующими федеральными законами, вне зависимости от наличия или отсутствия принятых в установленном порядке правил землепользования и застройки.

Например, размеры образуемых земельных участков, относящихся к сельскохозяйственным угодиям в составе земель сельскохозяйственного назначения, должны соответствовать предельным размерам, установленным в соответствии со статьей 4 Федерального закона от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».

Дополнительно Учреждение сообщает, что предельные размеры, установленные в порядке, указанном в части 1 статьи 33 ЗК РФ, применяются в отношении земельных участков, которые будут использоваться для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности, ведения садоводства, огородничества, животноводства, дачного строительства, для ведения личного подсобного хозяйства или индивидуального жилищного строительства, в случае, если правила землепользования и застройки в установленном порядке не приняты. В данной ситуации несоответствие размеров образуемого земельного участка предельным размерам, установленным в порядке, указанном в части 1 статьи 33 ЗК РФ, будет являться основанием для отказа в осуществлении кадастрового учета в соответствии с пунктом 2 части 3 статьи 27 Закона о кадастре

Приложение: на 3 л. в 1 экз.

Заместитель директора

К.А. Литвинцев