

Филиал федерального  
государственного  
бюджетного учреждения  
«Федеральная кадастровая палата  
Федеральной службы  
государственной регистрации,  
кадастра и картографии»  
по Республике Башкортостан

Кадастровым инженерам

(Филиал ФГБУ «ФКП Росреестра»  
по Республике Башкортостан)

№ 01100 @ \_\_\_\_\_ от 13.02.2018 \_\_\_\_\_.

На № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

О направлении информации

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Республике Башкортостан по вопросу межведомственного информационного взаимодействия при внесении сведений в Единый государственный реестр недвижимости (далее - ЕГРН) на основании решений (актов) органов государственной власти и органов местного самоуправления решений (актов) об установлении или изменении границ территориальных зон информирует о следующем.

На основании статьи 10 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" (далее - Закон N 218-ФЗ), пункта 82 Порядка ведения Единого государственного реестра недвижимости, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 16.12.2015 N 943, в ЕГРН в отношении территориальной зоны вносятся в том числе виды разрешенного использования земельных участков, расположенных в определенной территориальной зоне.

В соответствии с пунктом 2 статьи 7 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - ЗК) виды разрешенного использования земельных участков определяются в соответствии с классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 N 540 (далее - Классификатор, Приказ N 540 соответственно).

При этом разрешенное использование земельных участков, установленное до дня утверждения в соответствии с ЗК Классификатора, признается действительным вне зависимости от его соответствия Классификатору (часть 11 статьи 34 Федерального закона от 23.06.2014 N 171-ФЗ "О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации" (далее - Закон N 171-ФЗ)).

В силу пункта 2 Приказа N 540 в соответствии с Классификатором определяются виды разрешенного использования земельных участков, устанавливаемые после вступления Приказа N 540 в силу (после 24.12.2014).

Согласно части 12 статьи 34 Закона N 171-ФЗ до 01.01.2020 орган местного самоуправления поселения, орган местного самоуправления городского округа обязаны внести изменения в правила землепользования и застройки (далее - ПЗЗ) в

части приведения установленных градостроительным регламентом видов разрешенного использования земельных участков в соответствие с видами разрешенного использования земельных участков, предусмотренными Классификатором. При этом проведение публичных слушаний по проекту изменений, вносимых в ПЗЗ, не требуется.

Таким образом, если установленные ПЗЗ виды разрешенного использования земельных участков не приведены в соответствие с видами разрешенного использования земельных участков, предусмотренными Классификатором, полагаем возможным указание в карте (плане) территориальной зоны видов разрешенного использования, установленных ПЗЗ.

В соответствии с Требованиями к составлению карты (плана) объекта землеустройства, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 30.07.2009 N 621, карта (план) объекта землеустройства предусматривает указание видов разрешенного использования земельных участков в границах территориальной зоны и иные характеристики объекта землеустройства.

XML-схема MapPlan\_v01, используемая для формирования XML-документов при осуществлении информационного взаимодействия при ведении государственного кадастра недвижимости (с 01.01.2017 - ЕГРН) с органами государственной власти субъектов Российской Федерации или органами местного самоуправления в части представления карты (плана) объекта землеустройства, размещенная на официальном сайте Росреестра в соответствии с приказом Росреестра от 01.08.2014 N П/369 (далее - XML-схема MapPlanj\_v01), позволяет внести в XML-файл карты (плана) объекта землеустройства, подготовленный в соответствии с XML-схемой MapPlanj\_v01 (далее - XML-файл MapPlan), соответствующие сведения о видах разрешенного использования земельных участков в границах территориальной зоны в соответствии с ПЗЗ.

Учитывая, что используемая в настоящий момент для формирования XML-документов, воспроизводящих сведения, содержащиеся в решении (соглашении, уведомлении) уполномоченного органа об установлении, изменении, прекращении существования зон с особыми условиями использования территорий, территориальных зон, территорий объекта культурного наследия или его зон охраны, особых экономических зон, при осуществлении информационного взаимодействия при ведении государственного кадастра недвижимости с федеральными органами исполнительной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, высшими исполнительными органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления, размещенная на официальном сайте Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" в соответствии с приказом Росреестра от 15.09.2016 N П/465 (далее - Приказ N П/465), XML-схема ZoneToGKN\_v05 (далее - XML-схема ZoneToGKN\_v05) не позволяет указывать виды разрешенного использования земельных участков, отличные от видов разрешенного использования, установленных Приказом N 540, а также то, что неотъемлемой частью XML-документа, воспроизводящего сведения, содержащиеся в решении уполномоченного органа об установлении территориальных зон, подготовленного в соответствии с XML-схемой ZoneToGKN\_v05 (далее - XML-файл ZoneToGKN), является XML-файл MapPlan, полагаем возможным рекомендовать следующее.

В элементе "Особые отметки" (Note) реквизита "Территориальная зона, зона с особыми условиями использования территорий, территория объекта культурного наследия" (ZoneToGKN\NewZone\Zone) XML-файла ZoneToGKN следует указывать: "Разрешенное использование (РИ) ЗУ, установленное до 24.12.2014, действительно вне зависимости от его соответствия классификатору видов РИ (п. 11 ст. 34 ФЗ от 23.06.14 N 171-ФЗ). Установленные ВРИ приведены в файле карты (плана) объекта землеустройства.". При заполнении указанного элемента необходимо учитывать, что в соответствии с XML-схемой ZoneToGKN\_v05 общая длина текста не должна превышать 255 символов, включая пробелы.

В элементе "Разрешенное использование (по классификатору)" (LandUse) реквизитов "Основной вид разрешенного использования" (ZoneToGKN\NewZone\Zone\TerritorialZone\PermittedUses\PermittedPrimary), "Условно разрешенный вид разрешенного использования" (ZoneToGKN\NewZone\Zone\TerritorialZone\PermittedUses\PermittedConditionally) и (при необходимости) "Вспомогательные виды" в отношении основного вида разрешенного использования (ZoneToGKN\NewZone\Zone\TerritorialZone\PermittedUses\PermittedPrimary\PermittedAncillary) и условно разрешенного вида разрешенного использования (ZoneToGKN\NewZone\Zone\TerritorialZone\PermittedUses\PermittedConditionally\PermittedAncillary) XML-файла ZoneToGKN рекомендуется указывать код по классификатору "21409900000", соответствующий значению "Сведения отсутствуют".

При этом в соответствующие элементы XML-файла MapPlan необходимо внести сведения об основных, условно разрешенных и (при необходимости) вспомогательных видах разрешенного использования земельных участков в границах территориальной зоны в соответствии с ПЗЗ:

- элемент "Разрешенное использование" реквизита "Основной вид разрешенного использования" (MapPlan\Object\Zone\TerritorialZone\PermittedUses\PermittedPrimary\PermittedUse),

- элемент "Разрешенное использование" реквизита "Условно разрешенный вид разрешенного использования" (MapPlan\Object\Zone\TerritorialZone\PermittedUses\PermittedConditionally\PermittedUse),

- элемент "Разрешенное использование" реквизита "Вспомогательные виды" в отношении основного вида разрешенного использования (MapPlan\Object\Zone\TerritorialZone\PermittedUses\PermittedPrimary\PermittedAncillary\PermittedUse),

- элемент "Разрешенное использование" реквизита "Вспомогательные виды" в отношении условно разрешенного вида разрешенного использования (MapPlan\Object\Zone\TerritorialZone\PermittedUses\PermittedConditionally\PermittedAncillary\PermittedUse).

Директор филиала

Р.Н. Гайсин

