



**МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО
РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

**ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО
ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО
УЧРЕЖДЕНИЯ**

**«Федеральная кадастровая палата
Федеральной службы государственной
регистрации, кадастра и картографии»
по Самарской области**

Ленинская ул., д.25а, корпус №1,
г. Самара, 443020,

тел./факс (846) 277-74-74, (846) 277-74-88

E-mail: fgu63@u63.rosreestr.ru

ОКПО 51885365, ОГРН 1027700485757,

ИНН/КПП 7705401340/631743001

19.04. 2016 №

На № _____ от _____

Информационное письмо об определении вида
разрешенного использования земельного участка,
образуемого в результате преобразования

Кадастровым инженерам
(по списку)

В целях оптимизации взаимодействия с органами государственной власти, органами местного самоуправления, уполномоченными на распоряжение земельными участками, находящимися в государственной или муниципальной собственности, а также обеспечения соблюдения требований действующего законодательства при осуществлении государственного кадастрового чета земельных участков, филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по Самарской области полагает необходимым отметить следующее.

В соответствии с частью 1 статьи 16 Федерального закона РФ от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (далее – Закон о кадастре) постановка объектов недвижимости на государственный кадастровый учет осуществляется в связи с образованием или созданием таких объектов недвижимости.

Согласно части 2 статьи 16, пункту 2 части 1 статьи 22 Закона о кадастре

постановка на кадастровый учет земельных участков осуществляется, если иное не предусмотрено Законом о кадастре, на основании заявления о кадастровом учете и необходимых в соответствии с Законом о кадастре для осуществления такого кадастрового учета документов, к числу которых относится межевой план, оформленный в соответствии с Требованиями к подготовке межевого плана, утвержденными приказом Минэкономразвития России от 24.11.2008 № 412 (далее – Требования).

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

Образование земельных участков осуществляется в соответствии с главой I.1 Земельного кодекса РФ.

Так, пунктом 1 статьи 11.2 Земельного кодекса РФ предусмотрено, что земельные участки образуются при разделе, объединении, перераспределении земельных участков или выделе из земельных участков, а также из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

При этом целевым назначением и разрешенным использованием образуемых земельных участков признаются целевое назначение и разрешенное использование земельных участков, из которых при разделе, объединении, перераспределении или выделе образуются земельные участки, за исключением случаев, установленных федеральными законами (пункт 3 статьи 11.2 Земельного кодекса РФ).

Вместе с тем, в соответствии с пунктами 8, 9 статьи 1, частью 6 статьи 30, статьей 36 Градостроительного кодекса РФ виды разрешенного использования земельных участков, для которых устанавливается градостроительный регламент и на которые распространяется его действие, определяются таким градостроительным регламентом, утверждаемым применительно к каждой территориальной зоне в составе правил землепользования и застройки.

Согласно пункту 3 статьи 85 Земельного кодекса РФ регламенты обязательны для исполнения всеми собственниками земельных участков, землепользователями, землевладельцами и арендаторами земельных участков независимо от форм

собственности и иных прав на земельные участки. Указанные лица могут использовать земельные участки в соответствии с любым предусмотренным градостроительным регламентом для каждой территориальной зоны видом разрешенного использования.

Пунктом 70 Порядка ведения государственного кадастра недвижимости, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 04.02.2010 № 42, также предусмотрено, что сведения о видах разрешенного использования земельного участка вносятся в реестр объектов недвижимости в соответствии с зонированием территории, в том числе на основании градостроительного регламента, либо на основании акта органа государственной власти или органа местного самоуправления, подтверждающего в соответствии с федеральным законом установленное разрешенное использование земельного участка, в том числе на основании решения о предварительном согласовании предоставления земельного участка, решения об утверждении схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории.

Если образование земельных участков не связано с изменением вида разрешенного использования исходного земельного участка, вид разрешенного использования образуемых земельных участков в реестре объектов недвижимости должен соответствовать виду разрешенного использования исходного земельного участка.

В силу части 4 статьи 37 Градостроительного кодекса РФ основные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, за исключением органов государственной власти и органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласований.

С учетом изложенного, при наличии утвержденных правил землепользования и застройки вид разрешенного использования образуемого земельного участка должен соответствовать градостроительному регламенту, если действие градостроительного регламента распространяется на такой земельный участок.

Данная позиция подтверждена письмами Росреестра от 20.05.2015 № 14-05723/15, от 23.09.2015 № 14-09221/15.

При этом обращаем внимание, что согласно пункту 52 Требований в соответствующем случае вид разрешенного использования образуемого (образуемых) земельного участка в реквизите «4» раздела «Сведения об образуемых земельных участках и их частях» указывается при наличии оформленной на основании градостроительного регламента в произвольной форме декларации заинтересованного лица о выбранном виде разрешенного использования земельного участка либо при наличии акта органа государственной власти или органа местного самоуправления, определяющего вид разрешенного использования образуемого земельного участка (декларация или копия акта, в соответствии с которым сведения о виде разрешенного использования земельного участка внесены в межевой план, включаются в состав приложения).

Кроме того, с целью дополнительного обоснования результатов выполнения кадастровых работ, в соответствии с пунктом 13 Требований в указанном случае полагаем необходимым в разделе «Заключение кадастрового инженера» межевого плана отражать информацию о том, что вид разрешенного использования образуемого (образуемых) земельных участков соответствует градостроительному регламенту, установленному правилами землепользования и застройки для определенной территориальной зоны.

Директор



А.В. Жуков