

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА
И КАРТОГРАФИИ**

ПИСЬМО
от 09.10.2020 13-00290/20

**ОБ ИЗМЕНЕНИИ ВИДА РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ
ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

Управление законодательства в сфере регистрации недвижимости и кадастровой деятельности Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии рассмотрело обращение Ассоциации «Саморегулируемая организация кадастровых инженеров» по вопросам, связанным с установлением (изменением) видов разрешенного использования земельных участков, и сообщает.

В соответствии с пунктом 5.26 (7) Положения о Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 01.06.2009 № 457 (далее - Положение), Росреестр осуществляет в том числе функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию при осуществлении ведения Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН), государственного кадастрового учета недвижимого имущества, государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, предоставления сведений, содержащихся в ЕГРН, кадастровой деятельности. Согласно Положению Росреестр не наделен полномочиями по разъяснению законодательства, а также практики его применения.

Вместе с тем, по затронутым в обращении вопросам полагаем возможным отметить следующее.

В соответствии с пунктом 3 статьи 11.2 Земельного кодекса Российской Федерации (ЗК РФ) 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.**

Согласно пункту 51 Требований к подготовке межевого плана, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 8 декабря 2015 г. № 921, вид (виды) разрешенного использования образуемых земельных участков должен (должны) соответствовать сведениям ЕГРН, о виде (видах) разрешенного использования исходного

земельного участка, **за исключением случаев, установленных законодательством Российской Федерации.**

В таких случаях сведения о выбранных или установленных видах (виде) разрешенного использования указываются в межевом плане на основании:

градостроительного регламента и сведений о территориальной зоне, в границах которой расположен земельный участок (с указанием реестрового номера границ территориальной зоны или в случае отсутствия такого реестрового номера ее индивидуального обозначения (например, вид, тип, номер, индекс), при этом в разделе «Заключение кадастрового инженера» приводится обоснование указания в данном реквизите такого (основного и при наличии вспомогательного) вида (видов) разрешенного использования;

разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка (копия такого разрешения включается в состав приложения межевого плана, далее - Приложение);

акта органа государственной власти или органа местного самоуправления, подтверждающего в соответствии с федеральным законом установленное разрешенное использование земельного участка, в том числе **решения о предварительном согласовании предоставления земельного участка**, решения об утверждении схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории, **решения об утверждении проекта межевания территории** (копия акта включается в состав Приложения, за исключением случая, если сведения о проекте межевания территории внесены в ЕГРН);

вступившего в законную силу судебного акта (копия такого документа включается в состав Приложения);

проектной документации лесных участков в отношении лесных участков. Таким образом, вид разрешенного использования образуемого земельного участка может отличаться от вида разрешенного использования исходного земельного участка только в случае, если федеральным законом установлен порядок определения вида разрешенного использования образуемого земельного участка, отличный от предусмотренного пунктом 3 статьи 11.2 ЗК РФ.

Пунктом 14 статьи 11.10 ЗК РФ установлено, что в решении об утверждении схемы расположения земельного участка в отношении каждого из земельных участков, подлежащих образованию в соответствии со схемой расположения земельного участка, указываются в том числе территориальная зона, в границах которой образуется земельный участок, или **в случае, если на образуемый земельный участок действие**

градостроительного регламента не распространяется или для образуемого земельного участка не устанавливается градостроительный регламент, вид разрешенного использования образуемого земельного участка. Указание вида разрешенного использования образуемых земельных участков в решении об утверждении схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории в иных случаях не основано на законе и не позволяет указывать его в межевом плане.

Согласно пунктам 3 и 4 части 5 статьи 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации (ГрК РФ) в текстовой части проекта межевания территории указывается в том числе вид разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с проектом планировки территории **в случаях, предусмотренных ГрК РФ;** вид (виды) разрешенного использования лесного участка, (в случае, если подготовка проекта межевания территории осуществляется в целях определения местоположения границ образуемых и (или) изменяемых лесных участков).

В соответствии с частью 2 статьи 3 Федерального закона от 31.07.2020 № 254-ФЗ «Об особенностях регулирования отдельных отношений в целях модернизации и расширения магистральной инфраструктуры и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее - Закон № 254-ФЗ) виды разрешенного использования земельных участков, предназначенных для размещения объектов инфраструктуры, указанных в статье 2 Закона № 254-ФЗ, определяются утвержденной документацией по планировке территории таких объектов инфраструктуры.

Пунктом 35 Положения о составе и содержании документации по планировке территории, предусматривающей размещение одного или нескольких линейных объектов, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 12.05.2017 № 564, в разделе 2 «Проект межевания территории. Текстовая часть» должна содержаться информация о виде разрешенного использования образуемых земельных участков, предназначенных для размещения линейных объектов и объектов капитального строительства, проектируемых в составе линейного объекта, а также существующих земельных участков, занятых линейными объектами и объектами капитального строительства, входящими в состав линейных объектов, в соответствии с проектом планировки территории.

Дополнительно полагаем необходимым отметить, что проектом поправок Правительства Российской Федерации к проекту федерального закона № 496293-7

«О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации некоторые законодательные акты Российской Федерации (в целях совершенствования определения видов разрешенного использования земельных участков)» (принят Государственной Думой Федерального Собрания Российской Федерации в первом чтении 9 октября 2018 года) предлагается установить случаи, при которых вид разрешенного использования образуемых земельных участков может отличаться от вида разрешенного использования исходного земельного участка.

Начальник Управления законодательства
в сфере регистрации недвижимое
и кадастровой деятельности
Э.У. Галишин