



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО
РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ
БЮДЖЕТНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ
«Федеральная кадастровая палата
Федеральной службы государственной
регистрации, кадастра и картографии»

Долгоруковская ул., д. 15, стр. 4-5,

Москва, 127006,

тел./факс (499) 973-24-70

E-mail: fgbu@fgbu.rosreestr.ru

ОКПО 57040686, ОИ РН 1027700485757

ИНН/КПП 7705401340/770801001

23.05.2014 № 10-1921-КЛ

На № _____ от _____

О направлении письма Росреестра
от 15.05.2014 № 14-06239/14@

Директорам (и.о. директора)
филиалов
ФГБУ «ФКП Росреестра»

Уважаемые коллеги!

Федеральное государственное бюджетное учреждение «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» (далее – Учреждение) направляет для сведения и возможного учета в работе электронный образ письма Управления методического обеспечения и анализа в сфере регистрации прав и кадастрового учета Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 15.05.2014 № 14-06239/14@.

Просим ознакомить сотрудников с позицией, изложенной в вышеуказанном письме в порядке, предусмотренном приказом Учреждения от 21.03.2014 № П/057 «Об ознакомлении сотрудников филиалов ФГБУ «ФКП Росреестра» с письмами методического характера».

Приложение: на 3 л. в 1 экз.

Заместитель директора

К.А. Литвинцев

Исп.: Никитина А.А.

Тел.: (495) 982-79-02, доб. 57-15.



**МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)**

Воронцово поле ул., д. 4а, Москва, 109028
тел.: (495) 917-15-24

ФГБУ «ФКП Росреестра»

15.05.2014 № 14-06-239/14(02)

на № _____ от _____

О рассмотрении обращения

Управление методического обеспечения и анализа в сфере регистрации прав и кадастрового учета Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии, рассмотрев обращение, поступившее из Минэкономразвития России, учитывая информацию, представленную ФГБУ «ФКП Росреестра», сообщает следующее.

По результатам рассмотрения заявления от _____ об осуществлении кадастрового учета изменений объекта недвижимости и приложенных к нему документов (декларация об изменении вида разрешенного использования земельного участка, информационное письмо органа местного самоуправления с приложением выписки из правил землепользования и застройки) органом кадастрового учета в соответствии с пунктом 5 части 2 статьи 26 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (далее – Закон о кадастре) принято решение от _____ о приостановлении осуществления кадастрового учета объекта недвижимости.

В соответствии с пунктом 70 Порядка ведения государственного кадастра недвижимости, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 04.02.2010 № 42, сведения о виде разрешенного использования земельного участка в государственный кадастр недвижимости вносятся на основании градостроительного регламента либо на основании акта органа государственной власти или органа местного самоуправления.

Согласно пункту 9 статьи 1, частям 2 и 6 статьи 30 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее - Градостроительный кодекс) разрешенное использование земельных участков определяется градостроительным регламентом, утвержденным в составе правил землепользования и застройки.

Исходя из положений пункта 2 статьи 7 Земельного кодекса Российской Федерации, любой вид разрешенного использования из предусмотренных зонированием территорий видов выбирается самостоятельно, без дополнительных разрешений и процедур согласования.

Учитывая изложенное, при наличии утвержденных правил землепользования и застройки вид разрешенного использования земельного участка из предусмотренных градостроительным регламентом основных и вспомогательных видов разрешенного использования для соответствующей территориальной зоны выбирается соответствующим правообладателем самостоятельно без дополнительных разрешений и согласования.

Частью 3 статьи 36 Градостроительного кодекса установлено, что действие градостроительного регламента распространяется в равной мере на все земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в пределах границ территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования.

Согласно пункту 4 статьи 85 Земельного кодекса Российской Федерации земельный участок и прочно связанные с ним объекты недвижимости не соответствуют установленному градостроительному регламенту территориальных зон в случае, если:

виды их использования не входят в перечень видов разрешенного использования;

их размеры не соответствуют предельным значениям, установленным градостроительным регламентом.

Указанные земельные участки и прочно связанные с ними объекты недвижимости могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если их использование опасно для жизни и здоровья людей, окружающей среды, памятников истории и культуры.

С учетом изложенного полагаем, что изменение сведений государственного кадастра недвижимости о земельном участке, на который действие градостроительного регламента распространяется и для которого градостроительный регламент устанавливается в соответствии со статьей 36 Градостроительного кодекса, должно осуществляться в соответствии с требованиями градостроительного регламента для соответствующей территориальной зоны, в границах которой расположен такой земельный участок.

При этом, на наш взгляд и по мнению ФГБУ «ФКП Росреестра», в данном случае указание в качестве основания для приостановления осуществления кадастрового учета пункта 5 части 2 статьи 26 Закона о кадастре в связи с несоответствием необходимых для кадастрового учета документов по форме или содержанию требованиям действующего законодательства является неосновательным, в связи с тем, что Законом о кадастре либо иными нормативными правовыми актами, регулирующими ведение государственного

кадастра недвижимости, не установлены требования к документам, представленным с вышеуказанным заявлением от ' об осуществлении кадастрового учета изменений объекта недвижимости. В данном случае решение о приостановлении должно было быть принято, на наш взгляд, в соответствии с основаниями, предусмотренными пунктом 1 части 2 статьи 26 Закона о кадастре, поскольку имеются противоречия между сведениями об объекте недвижимости, содержащимися в представленных заявителем для осуществления такого кадастрового учета документах, и кадастровыми сведениями о данном объекте недвижимости (содержащиеся в государственном кадастре недвижимости сведения о площади земельного участка, о кадастровом учете изменений которого подано заявление, не соответствуют предельным размерам, предусмотренным градостроительным регламентом для выбранного собственником земельного участка вида разрешенного использования).

В соответствии с частью 10 статьи 26 Закона о кадастре решение о приостановлении может быть обжаловано в судебном порядке заявителем или его представителем, а также кадастровым инженером, подготовившим межевой план, технический план, акт обследования, представленные для осуществления кадастрового учета.

Дополнительно ФГБУ «ФКП Росреестра» сообщило, что в настоящее время сведения государственного кадастра недвижимости о земельном участке с кадастровым номером имеют статус «архивный».

Заместитель начальника Управления
методического обеспечения и анализа
в сфере регистрации прав и кадастрового учета



Ю.В. Куницына