
МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

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

ПИСЬМО

от 3 марта 2015 г. N 14-исх/02858-ГЕ/15

О ВИДАХ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии направляет для сведения копии писем Росреестра от 22.09.2014 N 14-исх/10686-ГЕ/14, от 25.12.2014 N 14-исх/15083-ГЕ/14, от 27.02.2015 N 14-исх/02673-ГЕ/15, а также Минэкономразвития России от 10.11.2014 N Д23и-3952, от 26.01.2015 N Д23и-179.

Копия ответа Минэкономразвития России на [письмо](#) Росреестра от 27.02.2015 N 14-исх/02673-ГЕ/15 будет направлена дополнительно.

Заместитель руководителя
Г.Ю.ЕЛИЗАРОВА

Приложение

МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

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

ПИСЬМО

от 22 сентября 2014 г. N 14-исх/10686-ГЕ/14

В Федеральную службу государственной регистрации, кадастра и картографии поступают обращения о документе, на основании которого может быть осуществлен государственный кадастровый учет изменений земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, в связи с изменением вида разрешенного использования.

В соответствии с пунктом 2 статьи 7 Земельного кодекса Российской Федерации любой вид разрешенного использования из предусмотренных зонированием территорий видов выбирается самостоятельно без дополнительных разрешений и процедур согласования.

В случае принятия в установленном законодательством порядке правил землепользования и застройки правообладатель земельных участков и объектов капитального строительства, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, вправе выбирать самостоятельно без дополнительных разрешений и согласований основные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства (часть 4 статьи 37 Градостроительного кодекса Российской Федерации) в пределах, установленных указанными правилами.

В письме от 20.03.2014 N 14-исх/03151-ГЕ/14 Росреестр высказывал мнение о том, что органами государственной власти и органами местного самоуправления, которым принадлежат земельные участки, с учетом положений части 4 статьи 37 Градостроительного кодекса Российской Федерации виды разрешенного использования земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, не выбираются, а утверждаются.

Соответственно, основанием для осуществления государственного кадастрового учета изменений земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности и на соответствующем праве у названных государственных и муниципальных органов и организаций, в связи с изменением вида разрешенного использования наряду с соответствующим заявлением является распорядительный акт уполномоченного органа.

Данная позиция основана на письмах Минэкономразвития России (в том числе от 26.05.2009 N

Д23-1570), в которых высказано мнение о том, что органы государственной власти и органы местного самоуправления, являясь не только собственниками предоставляемых в пользование земельных участков, но и органами власти, осуществляющими планирование использования земельных участков, не выбирают, а утверждают виды разрешенного использования земельных участков.

Органы кадастрового учета в своей деятельности также руководствуются изложенной позицией.

Однако на практике заявители сталкиваются с проблемами при осуществлении государственного кадастрового учета изменений (в связи с изменением вида разрешенного использования) земельных участков, находящихся в федеральной собственности, в связи с отказом территориальных управлений Росимущества издавать акты об установлении (изменении) вида разрешенного использования находящегося в федеральной собственности земельного участка.

В обоснование своей позиции территориальные управления Росимущества ссылаются на позицию Минэкономразвития России, направленную Росимуществу (и которая официально не доводилась до Росреестра; по имеющейся информации, - это, в частности, письмо от 22.10.2013 N Д23и-5116), которая заключается в следующем:

исключение, содержащееся в части 4 статьи 37 Градостроительного кодекса Российской Федерации и касающееся органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, обусловлено тем, что названные органы, учреждения и предприятия имеют специальную правоспособность и могут осуществлять на земельном участке только предусмотренные учредительными документами виды деятельности;

выбор названными юридическими лицами вида разрешенного использования должен соответствовать видам их создания;

до установления нормативными правовыми актами порядка выбора видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, занимаемых органами государственной власти, органами местного самоуправления, государственными и муниципальными учреждениями, государственными и муниципальными унитарными предприятиями, указанные правообладатели уполномочены выбирать любой из предусмотренных градостроительным зонированием видов разрешенного использования самостоятельно, без дополнительных разрешений и согласования.

С учетом изложенного, во избежание принятия органами кадастрового учета неправомερных решений о приостановлении или отказе в осуществлении государственного кадастрового учета, Росреестр просит проинформировать о позиции Минэкономразвития России по рассматриваемому вопросу.

Заместитель руководителя
Г.Ю.ЕЛИЗАРОВА

МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПИСЬМО
от 10 ноября 2014 г. N Д23и-3952

О ВИДАХ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Департамент недвижимости Минэкономразвития России (далее - Департамент недвижимости) относительно изменения органами государственной власти, органами местного самоуправления, государственными и муниципальными учреждениями, государственными и муниципальными унитарными предприятиями основных и вспомогательных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в пределах компетенции сообщает.

Виды разрешенного использования земельных участков, как правило, определяются соответствующим градостроительным регламентом, являющимся составной частью правил землепользования и застройки.

Согласно пункту 3 статьи 85 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - Земельный кодекс) градостроительные 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.

В соответствии с пунктом 2 статьи 7 Земельного кодекса любой вид разрешенного использования из предусмотренных зонированием территорий видов выбирается самостоятельно, без дополнительных разрешений и процедур согласования.

Согласно части 4 статьи 37 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее - Градостроительный кодекс) основные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства выбираются правообладателями самостоятельно без дополнительных разрешений и согласований, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий.

Порядок выбора органами государственной власти, органами местного самоуправления, государственными и муниципальными учреждениями, государственными и муниципальными унитарными предприятиями основных или вспомогательных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в настоящее время федеральным законодательством не определен.

При этом, по мнению Департамента недвижимости, содержащееся в части 4 статьи 37 Градостроительного кодекса исключение объясняется тем, что государственные или муниципальные учреждения, государственные и муниципальные унитарные предприятия имеют специальную правоспособность и могут осуществлять на земельном участке только предусмотренные учредительными документами виды деятельности. Следовательно, говорить о выборе названными юридическими лицами вида разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства не приходится: они осуществляют только ту деятельность, которая соответствует целям их создания.

Изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид использования осуществляется в соответствии с градостроительным регламентом (части 1, 3 статьи 37 Градостроительного кодекса).

При наличии утвержденных правил землепользования и застройки указанным в обращении правообладателям земельных участков и объектов капитального строительства предоставляется возможность выбора одного или нескольких видов разрешенного использования. Более того, отсутствие выбранных видов разрешенного использования означает, что правообладатель вправе использовать земельный участок в соответствии с любым из основных видов разрешенного использования. При этом если цели создания государственных или муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий не соответствуют одному или нескольким установленным видам разрешенного использования, то указанные организации не вправе осуществлять предусмотренную такими видами деятельность не в силу градостроительных запретов, а в силу ограниченной правоспособности. Вместе с тем данное обстоятельство не требует соответствующего закрепления в государственном кадастре недвижимости.

Статья 16 Федерального закона от 24 июля 2007 г. N 221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости" (далее - Закон о кадастре) предусматривает осуществление кадастрового учета в связи с изменением разрешенного использования земельного участка на основании заявления правообладателя и необходимых для кадастрового учета документов, состав и порядок предоставления которых установлен статьями 21, 22 Закона о кадастре.

В связи с чем, считаем, что впредь до изменения порядка выбора видов разрешенного использования в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, занимаемых органами государственной власти, органами местного самоуправления, государственными и муниципальными учреждениями, государственными и муниципальными унитарными предприятиями, указанные правообладатели уполномочены использовать земельные участки в соответствии с любым из установленных видов разрешенного использования. При этом в указанном случае закрепление выбора видов разрешенного использования земельного участка в государственном кадастре недвижимости не осуществляется, а достигается путем установления целевой правоспособности организации - правообладателя земельного участка.

На основании изложенного, предоставление дополнительных документов, не предусмотренных статьями 21, 22 Закона о кадастре, при осуществлении государственного кадастрового учета изменений земельного участка, занимаемого органами государственной власти, органами местного самоуправления, государственными и муниципальными учреждениями, государственными и муниципальными унитарными предприятиями, в связи с изменением вида разрешенного использования, не требуется.

Директор Департамента недвижимости

Д.В.МАМОНТОВ

МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

ПИСЬМО
от 25 декабря 2014 г. N 14-исх/15083-ГЕ/14

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии в связи с [письмом](#) Департамента недвижимости Минэкономразвития России от 10.11.2014 N Д23и-3952 отмечает.

Выводы, содержащиеся в абзацах четвертом и шестом на второй странице [письма](#), касающиеся возможности выбора указанными в [письме](#) юридическими лицами видов разрешенного использования земельных участков, а также в абзацах третьем и четвертом на странице 3 [письма](#) в части закрепления в государственном кадастре недвижимости выбора видов разрешенного использования земельных участков), как представляется, не корреспондируются, в связи с чем территориальные органы Росреестра, ФГБУ "ФКП Росреестра" и его филиалы могут толковать их неоднозначно.

В этой связи просим дать дополнительные разъяснения, касающиеся непосредственно внесения в государственный кадастр недвижимости изменений в сведения о виде разрешенного использования земельного участка.

Заместитель руководителя
Г.Ю.ЕЛИЗАРОВА

МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПИСЬМО
от 26 января 2015 г. N Д-23и-179

О ВИДАХ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Департамент недвижимости Минэкономразвития России (далее - Департамент недвижимости) по вопросу о порядке внесения в государственный кадастр недвижимости изменений в сведения о видах разрешенного использования земельных участков, правообладателями которых являются органы государственной власти, органы местного самоуправления, государственные и муниципальные учреждения, государственные и муниципальные унитарные предприятия, сообщает, что позиция Департамента недвижимости по обозначенному вопросу, изложенная в [письме](#) от 10 ноября 2014 г. N Д23и-3952, подтверждается.

Дополнительно следует отметить, что основания осуществления кадастрового учета в связи с изменением сведений о разрешенном использовании земельных участков, а также состав документов, необходимых для осуществления такого учета, представленных заявителем или представленных в порядке межведомственного информационного взаимодействия, предусмотренные Федеральным законом от 24 июля 2007 г. N 221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости", являются исчерпывающими.

Директор Департамента недвижимости
Д.В.МАМОНТОВ

МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

ПИСЬМО
от 27 февраля 2015 г. N 14-исх/02673-ГЕ/15

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии [письмом](#) от 22.09.2014 N 14-исх/10686-ГЕ/14 запросила мнение Минэкономразвития России о порядке применения части 4 статьи 37 Градостроительного кодекса Российской Федерации при осуществлении государственного кадастрового учета земельного участка, в том числе в связи с изменением вида разрешенного использования земельного участка, ответ на данный запрос направлен [письмом](#) Департамента недвижимости Минэкономразвития России от 10.11.2014 N Д23и-3952.

В названном [письме](#) Департамент недвижимости Минэкономразвития России отмечает, что:

государственные или муниципальные учреждения, государственные и муниципальные унитарные предприятия имеют специальную правоспособность и могут осуществлять на земельном участке только предусмотренные учредительными документами виды деятельности, в связи с чем говорить о выборе названными юридическими лицами вида разрешенного использования земельного участка не приходится;

при наличии утвержденных правил землепользования и застройки указанным юридическим лицам предоставляется возможность выбора одного или нескольких видов разрешенного использования земельного участка; отсутствие выбранных и видов разрешенного использования означает, что правообладатель вправе использовать земельный участок в соответствии с любым из основных видов разрешенного использования, при этом в указанном случае закрепление выбора видов разрешенного использования земельного участка в государственном кадастре недвижимости не осуществляется, а достигается путем установления целевой правоспособности организации - правообладателя земельного участка.

В связи с тем, что содержащиеся в [письме](#) выводы, по мнению Росреестра, не корреспондируются между собой, и в таком виде рекомендации до филиалов ФГБУ "ФКП Росреестра" в связи с невозможностью их однозначного толкования и применения доведены быть не могли, в Минэкономразвития России направлен дополнительный запрос ([письмо](#) от 25.12.2015 N 14-исх/15083-ГЕ/15), в ответ на который Департамент недвижимости Минэкономразвития России сообщил ([письмо](#) от 26.01.2015 N Д23и-179), что основания осуществления кадастрового учета в связи с изменением сведений о виде разрешенного использования, а также состав необходимых для этого документов, предусмотренные Федеральным законом от 21.07.2007 N 221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости", является исчерпывающим.

По нашему мнению, рассматриваемый вопрос требует концептуального решения, в том числе в целях направления органу кадастрового учета четких рекомендаций относительно отражения в государственном кадастре недвижимости сведений о виде разрешенного использования земельных участков.

В соответствии с пунктом 70 Порядка ведения государственного кадастра недвижимости, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 04.02.2010 N 42 (далее - Порядок), в государственном кадастре недвижимости содержатся сведения обо всех основных, вспомогательных или условно разрешенных видах использования земельного участка с указанием индивидуального обозначения (вида, типа, номера, индекса и т.п.) соответствующей территориальной зоны.

При этом до 30.06.2014 (до вступления в силу приказа Минэкономразвития России от 12.03.2014 N 121, внесшего изменения в Порядок) пункт 70 Порядка предусматривал в качестве обязательного условия наличие в государственном кадастре недвижимости сведений о выбранном виде разрешенного использования земельного участка.

Учитывая, что при ведении государственного кадастра недвижимости не устанавливается связь (и соответствующая информация не включается в него) между правовым режимом земельного участка и правоспособностью его правообладателя, представляется правильным отражение в государственном кадастре недвижимости сведений обо всех основных, вспомогательных или условно разрешенных видах использования земельного участка (при наличии градостроительного регламента).

Вместе с тем действующая редакция пункта 52 Требований к подготовке межевого плана, в том числе особенностей подготовки межевого плана в отношении земельных участков, указанных в части 10 статьи 25 Федерального закона от 24 июля 2007 г. N 221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости", утвержденных приказом Минэкономразвития России от 24.11.2008 N 412 (далее - Требования), определяет, что:

вид разрешенного использования образуемых земельных участков должен соответствовать сведениям государственного кадастра недвижимости о виде разрешенного использования исходного земельного участка, за исключением случаев, установленных законодательством Российской Федерации;

в таких случаях вид разрешенного использования образуемого (образуемых) земельного участка указывается в межевом плане 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.

В этой связи усматривается, что пункт 52 Требований противоречит пункту 70 Порядка, не предусматривающему с 30.06.2014 указание в государственном кадастре недвижимости выбранного вида разрешенного использования земельного участка, в связи с чем полагаем целесообразным привести Требования в соответствии с Порядком. (Более того, названная в пункте 52 Требований декларация - ее форма, содержание не предусмотрены иными нормативными правовыми актами, в том числе законодательством о градостроительной деятельности.)

Одновременно необходимо отметить и ряд иных проблем, связанных с вышеизложенным вопросом.

Отсутствие в государственном кадастре недвижимости сведений о территориальных зонах (при наличии утвержденного градостроительного регламента) или сведений о местоположении границ земельных участков ставит под сомнение возможность, корректность отражения в государственном кадастре недвижимости сведений, предусмотренных пунктом 70 Порядка, поскольку однозначно определить принадлежность конкретного земельного участка к соответствующей территориальной зоне в названных случаях не представляется возможным (в частности, ни адрес земельного участка, ни номер кадастрового квартала не позволяют в данном случае корректно определить, в какой территориальной зоне расположен земельный участок).

Также, учитывая пункт 70 Порядка, полагаем, что при наличии утвержденных правил землепользования и застройки, составной частью которых является градостроительный регламент, определяющий правовой режим земельных участков, виды разрешенного использования земельных участков подлежат внесению в государственный кадастр недвижимости только на основании таких градостроительных регламентов (за исключением случаев, если градостроительным регламентом не предусмотрено иное). Акты же органа государственной власти или органа местного самоуправления могут служить основанием для внесения сведений о виде разрешенного использования земельного участка в государственный кадастр недвижимости либо в случаях, при которых градостроительные регламенты не устанавливаются, или в отношении земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется, либо в предусмотренных градостроительным регламентом случаях.

На основании изложенного, учитывая, что обозначенный в настоящем письме вопрос требует разрешения, просим проинформировать Росреестр о позиции Минэкономразвития России для формирования четких рекомендаций органу кадастрового учета. (При этом, учитывая, что вопрос продолжает быть актуальным, в территориальные органы Росреестра, федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" и его филиалы для сведения направлены копии настоящего письма, а также писем Росреестра и ответов Минэкономразвития России на них, ссылки на которые содержатся в настоящем письме.)

Заместитель руководителя
Г.Ю.ЕЛИЗАРОВА
