



МИНЭКОНОМРАЗВИТИЯ РОССИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ
БЮДЖЕТНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ
«ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА
ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ»
(ФГБУ «ФКП РОСРЕЕСТРА»)

ФИЛИАЛ ФГБУ «ФКП РОСРЕЕСТРА»
ПО СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Красноармейская ул., д. 92а, г. Екатеринбург, 620026
тел.: (343) 229-53-33, факс: 239-98-22,
E-mail: fgu66@u66.rosreestr.ru
<http://www.rosreestr.ru>
ОКПО 57040686 ОГРН 1027700485757
ИНН 7705401340 КПП 668543001

25 ДЕН 2014 № 14-06/15354

На № _____ от _____

Директору

Некоммерческого Партнерства

«Уральский региональный союз
кадастровых инженеров»

О.А. Теплых

ул. Фурманова, 109-306,
г. Екатеринбург, Свердловская область,
620144

uralzem@bk.ru

Уважаемая Ольга Александровна!

Согласно ст. 11.9 Земельного кодекса Российской Федерации предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков, в отношении которых в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности устанавливаются градостроительные регламенты, определяются такими градостроительными регламентами.

Предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется, определяются в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, другими федеральными законами.

В соответствии с пунктами 2, 3 ч. 2 ст. 30 Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ (далее - Градостроительный кодекс) утвержденные органом местного самоуправления правила землепользования и застройки содержат карту градостроительного зонирования и градостроительные регламенты.

Исходя из ч. 4 ст. 30 Градостроительного кодекса на карте градостроительного зонирования устанавливаются границы

территориальных зон. Границы территориальных зон должны отвечать требованию принадлежности каждого земельного участка только к одной территориальной зоне.

Согласно п. 2 ч. 6 ст. 30 Градостроительного кодекса в градостроительном регламенте в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах соответствующей территориальной зоны, указываются предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Руководствуясь ч. 4 ст. 41 Градостроительного кодекса в случае, если по инициативе правообладателей земельных участков осуществляются разделение земельного участка на несколько земельных участков, объединение земельных участков в один земельный участок, изменение общей границы земельных участков, размеры образованных земельных участков не должны превышать предусмотренные градостроительным регламентом максимальные размеры земельных участков, и не должны быть меньше предусмотренных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков.

Учитывая п. 2 ч. 3 ст. 27 Федерального закона «О государственном кадастре недвижимости» от 24.07.2007 № 221-ФЗ (далее – Закон о кадастре) в случае, если размер образуемого земельного участка или земельного участка, который в результате преобразования сохраняется в измененных границах (измененный земельный участок), не будет соответствовать установленным в соответствии с федеральным законом требованиям к предельным (максимальным и минимальным) размерам земельных участков органом кадастрового учета будет принято решение об отказе в осуществлении кадастрового учета земельного участка.

Дополнительно обращаю Ваше внимание, что в соответствии с Градостроительным кодексом, Земельным кодексом Российской Федерации данное требование распространяется на все образуемые земельные участки, в том числе и на земельные участки, образованные путем раздела земельного участка, находящегося в частной собственности.

Согласно п. 1 ч. 5 ст. 27 Закона о кадастре при кадастровом учете в

связи с уточнением границ земельного участка орган кадастрового учета принимает решение об отказе в осуществлении данного кадастрового учета также в случае, если в результате данного кадастрового учета площадь этого земельного участка, определенная с учетом установленных в соответствии с настоящим Федеральным законом требований, будет больше площади, сведения о которой относительно этого земельного участка содержатся в государственном кадастре недвижимости, на величину более чем предельный минимальный размер земельного участка, установленный в соответствии с федеральным законом для земель соответствующего целевого назначения и разрешенного использования, или, если такой размер не установлен, на величину более чем десять процентов площади, сведения о которой относительно этого земельного участка содержатся в государственном кадастре недвижимости.

Согласно ст. 15 Закона о кадастре, в случае принятия решения об утверждении правил землепользования и застройки органы государственной власти и органы местного самоуправления обязаны направить в орган кадастрового учета документы для внесения соответствующих сведений в государственный кадастр недвижимости в порядке информационного взаимодействия.

В случае не предоставления органом местного самоуправления документов, воспроизводящих сведения, содержащиеся в правилах землепользования и застройки, необходимых для внесения в государственный кадастр недвижимости сведений о территориальных зонах, орган кадастрового учета самостоятельно запрашивает сведения о том, в границах какой территориальной зоны расположен земельный участок.

При этом, государственный кадастровый учет земельного участка осуществляется только в случае получения от органа государственной власти и (или) органа местного самоуправления информации, позволяющей осуществлять проверку на предмет соответствия такого земельного участка предельным (максимальным и минимальным) размерам земельного участка. Вместе с тем, в соответствии с п. 22 Требований к подготовке межевого плана, утвержденных приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 24.11.2008 № 412 (далее - Требования), для подготовки межевого плана, в том числе, используются нормативные

правовые акты, устанавливающие предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков.

Согласно п. 53 Требований в реквизитах разделов «Сведения об образуемых земельных участках и их частях» и «Сведения об уточняемых земельных участках и их частях» указываются предельные (максимальные и минимальные) размеры, соответствующие виду разрешенного использования земельного участка. Кроме того, сведения о реквизитах нормативных правовых актов, устанавливающих такие размеры в соответствии с действующим законодательством, и сведения об источнике их официального опубликования должны приводиться в разделе межевого плана «Заключение кадастрового инженера».

Таким образом, при выполнении кадастровых работ кадастровому инженеру также необходима информация о том, к какой территориальной зоне относится земельный участок.

Ввиду вышеизложенного, считаю целесообразным, при отсутствии в государственном кадастре недвижимости сведений о территориальной зоне, в границах которой расположен образуемый или уточняемый земельный участок, включать в состав приложения к межевому плану письмо органа местного самоуправления, подтверждающее, что данный земельный участок находится в границах такой территориальной зоны.

Заместитель директора



Т. Н. Янтюшева