



**МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

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

ЗАМЕСТИТЕЛЬ РУКОВОДИТЕЛЯ

Чистопрудный бульвар, д. 6/19, стр.1, Москва, 101000
тел. (495) 917-15-24, факс (495) 983-40-22
e-mail: rosreestr@rosreestr.ru, http://www.rosreestr.ru

Территориальные органы Росреестра

ФГБУ «ФКП Росреестра»

Филиалы ФГБУ «ФКП Росреестра» по
субъектам Российской Федерации

Государственный комитет по регистрации и
кадастру Республики Крым


Управление государственной регистрации
права и кадастра Севастополя

16.02.2016 № 14-исх/17648-ГЕ/16

на № _____ от _____

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии направляет для сведения копии писем Минэкономразвития России от 23.08.2016 № ОГ-Д23и-10025, от 11.11.2016 № Д23и-5419, Росреестра от 12.08.2016 № 14-исх/11496-ГЕ/16, от 28.09.2016 № 14-исх/13763-ГЕ/16 по вопросу изменения вида разрешенного использования земельного участка, расположенного на территории садоводческого некоммерческого товарищества, с «для ведения садоводства» на вид разрешенного использования, предусматривающий индивидуальное жилищное строительство на таком земельном участке.

Приложение: на 13 л. в 1 экз.


Г.Ю. Елизарова



**МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
(МИНЭКОНОМРАЗВИТИЯ РОССИИ)**

Росреестр

ул. 1-я Тверская-Ямская, д. 1,3, Москва,
ГСП-3, А-47, 125993
Тел. (495) 694-03-53, Факс (499) 251-69-65
E-mail: mineconom@economy.gov.ru
http://www.economy.gov.ru

11.11.2016 № Д234-5419

На № _____ от _____

О рассмотрении обращения

На письмо от 28 сентября 2016 г.
№ 14-исх/13763-ГЕ/16

Департамент недвижимости Минэкономразвития России (далее – Департамент недвижимости) рассмотрел обращение Росреестра по вопросу изменения вида разрешенного использования земельного участка, расположенного на территории садоводческого некоммерческого товарищества, с «Для ведения садоводства» (код 13.2 в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 1 сентября 2014 г. № 540 (далее - Классификатор) на «Для индивидуального жилищного строительства» (код 2.1 классификатора) и отмечает следующее.

В случае если земельный участок, находящийся на территории садового некоммерческого товарищества, относится к землям населенных пунктов, в отношении него установлен градостроительный регламент, которым предусмотрен соответствующий вид разрешенного использования земельного участка, а также собственник земельного участка не является членом такого товарищества то, по мнению Департамента недвижимости, вид разрешенного использования земельного участка «Для ведения садоводства» (код 13.2) может быть изменен на вид разрешенного использования земельного участка «Для индивидуального жилищного строительства» (код 2.1) или «Для ведения личного подсобного хозяйства» (код 2.2). Дополнительно отмечаем, что такое изменение вида разрешенного использования не будет являться нарушением порядка предоставления земельных участков, так как после предоставления земельных

11/04855

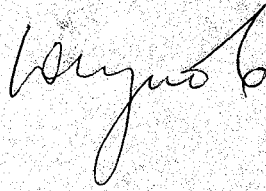
14.11.2016

С.И. Пилип

P

участков их правообладатели вправе выбирать любой вид разрешенного использования земельных участков (статья 7 Земельного кодекса Российской Федерации).

Директор
Департамента недвижимости



Р.М. Юсупов



**МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
(МИНЭКОНОМРАЗВИТИЯ РОССИИ)**

ул. 1-я Тверская-Ямская, д. 1,3, Москва,
ГСП-3, А-47, 125993
Тел. (495) 694-03-53, Факс (499) 251-69-65
E-mail: mineconom@economy.gov.ru
http://www.economy.gov.ru

✓ Копия: Росреестр

23.08.2016 № ОП-023-10025

На № _____ от _____

Относительно изменения вида
разрешенного использования
земельного участка

На письмо от 28 июля 2016 г.
№ 13247-ОГ

Минэкономразвития России	
Росреестр	
Вх. №	<u>ММ/03538</u>
Дата	<u>25.08.2016</u>
Листов	<u>1</u> Прил. _____

Департамент недвижимости Минэкономразвития России рассмотрел Ваше обращение относительно изменения вида разрешенного использования земельного участка и сообщает следующее.

Подготовка и утверждение генерального плана поселения, генерального плана городского округа в том числе внесение изменений в такие планы, осуществляются в соответствии с положениями статей 23-25 и статьи 28 Градостроительного кодекса Российской Федерации в рамках проведения работ по территориальному планированию.

Согласно пункту 10 статьи 24 Градостроительного кодекса Российской Федерации заинтересованные лица вправе представить свои предложения по проекту генерального плана.

Правообладатели земельных участков и объектов капитального строительства, если их права и законные интересы нарушаются или могут быть нарушены в результате утверждения генерального плана, вправе оспорить генеральный план в судебном порядке (пункт 15 статьи 24 Градостроительного кодекса Российской Федерации).

Установление и сочетание видов разрешенного использования земельных участков зависит от вида территориальной зоны, принадлежности земельного участка к определенной категории земель и земельной политики, проводимой уполномоченными

органами местного самоуправления.

Правообладатель земельного участка вправе ходатайствовать об установлении того или иного вида разрешенного использования земельного участка, а также вправе выбрать из установленных видов разрешенного использования земельных участков в соответствии с классификатором, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 1 сентября 2014 г. № 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» (далее – Классификатор).

Классификатором установлен вид разрешенного использования с кодом 13.2 «Ведение садоводства», который предусматривает осуществление деятельности, связанной с выращиванием плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля; размещение садового дома, предназначенного для отдыха и не подлежащего разделу на квартиры; размещение хозяйственных строений и сооружений.

Из обращения следует, что вид разрешенного использования земельного участка «Ведение садоводства» в границах поселка отсутствует. Поэтому на территории соответствующего населенного пункта необходимо внесение вида разрешенного использования «Ведение садоводства» в правила землепользования и застройки.

В соответствии с пунктом 14 статьи 31 Градостроительного кодекса Российской Федерации в случае подготовки правил землепользования и застройки применительно к части территории поселения или городского округа публичные слушания по проекту правил землепользования и застройки проводятся с участием правообладателей земельных участков и (или) объектов капитального строительства, находящихся в границах указанной части территории поселения или городского округа. В случае подготовки изменений в правила землепользования и застройки в части внесения изменений в градостроительный регламент, установленный для конкретной территориальной зоны, публичные слушания по внесению изменений в правила землепользования и застройки проводятся в границах территориальной зоны, для которой установлен такой градостроительный регламент. В этих случаях срок проведения публичных слушаний не может быть более чем один месяц.

После завершения публичных слушаний по проекту правил землепользования и застройки комиссия с учетом результатов таких публичных слушаний обеспечивает внесение изменений в проект правил землепользования и застройки и представляет указанный проект главе местной администрации. Обязательными приложениями к проекту правил землепользования и застройки являются протоколы публичных слушаний и

заключение о результатах публичных слушаний (пункт 15 статьи 31 Градостроительного кодекса Российской Федерации).

Таким образом, необходимо ходатайствовать об установлении вышеуказанного вида разрешенного использования земельного участка в соответствующей территориальной зоне, где расположен ... земельный участок.

Из обращения следует, что согласно градостроительному регламенту в настоящее время земельный участок имеет вид разрешенного использования «отдельно стоящие жилые дома усадебного типа и коттеджи на одну-две семьи с приусадебными участками».

Также считаем необходимым отметить, что в соответствии с пунктом 2 статьи 7 Земельного кодекса Российской Федерации виды разрешенного использования земельных участков определяются в соответствии с Классификатором, согласно которому виды разрешенного использования земельных участков определены в качестве самостоятельных кодов с описанием каждого вида. Вид разрешенного использования земельного участка (при соблюдении требований законодательства Российской Федерации в части целевого назначения, градостроительного зонирования, существующих ограничений и документации по планировке территории) может быть определен как «Жилая застройка» (код 2.0), так и в качестве любого из составляющих данного вида (коды 2.1 и 2.2).

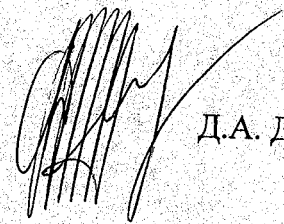
Согласно части 13 статьи 34 Федерального закона от 23 июня 2014 года № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» по заявлению правообладателя земельного участка об установлении соответствия разрешенного использования земельного участка классификатору видов разрешенного использования земельных участков уполномоченные на установление или изменение видов разрешенного использования земельного участка орган государственной власти или орган местного самоуправления в течение одного месяца со дня поступления такого заявления обязаны принять решение об установлении соответствия между разрешенным использованием земельного участка, указанным в заявлении, и видом разрешенного использования земельных участков, установленным классификатором видов разрешенного использования земельных участков. Данное решение является основанием для внесения изменений в сведения государственного кадастра недвижимости о разрешенном использовании земельного участка.

В этой связи обращаем внимание, что в соответствии с пунктом 4 части 5 статьи 8 Федерального закона от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (вступает в силу с 1 января 2017 года) в кадастр недвижимости вносятся сведения о виде или видах разрешенного использования земельного участка.

На основании вышеизложенного, по мнению Департамента недвижимости Минэкономразвития России, применительно к соответствующему земельному участку возможен также выбор вида разрешенного использования с кодами 2.1 и 2.2 и может быть установлен в порядке, предусмотренном части 13 статьи 34 Федерального закона от 23 июня 2014 года № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации».

Кроме того сообщаем, что согласно статье 245 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации гражданин, организация вправе оспорить в суде решение, действие (бездействие) органа государственной власти, органа местного самоуправления, должностного лица, государственного или муниципального служащего, если считают, что нарушены их права и свободы.

Заместитель директора
Департамента недвижимости



Д.А. Дедова



**МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

**Министерство экономического
развития Российской Федерации**

Департамент недвижимости

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

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

28.09.2016 № *14-цех/13763-ПЕ/16*

на № _____ от _____

На письмо Минэкономразвития
России от 23.08.2016 № ОГ-Д23-10025

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии в связи с письмом Минэкономразвития России от 23.08.2016 № ОГ-Д23-10025 просит дополнительно разъяснить позицию Минэкономразвития России относительно изменения вида разрешенного использования земельного участка, расположенного на территории садоводческого некоммерческого товарищества, с «для ведения садоводства» на «для эксплуатации индивидуального жилого дома».

По общему правилу, разрешенное использование земельных участков определяется градостроительным регламентом, содержащимся в правилах землепользования и застройки (пункт 9 статьи 1, части 2 и 6 статьи 30 Градостроительного кодекса Российской Федерации).

Согласно пункту 1 части 6 статьи 30 Градостроительного кодекса Российской Федерации в градостроительном регламенте в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах соответствующей территориальной зоны, указываются виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Согласно Градостроительному кодексу Российской Федерации правилами землепользования и застройки является документ градостроительного зонирования, который утверждается нормативными правовыми актами уполномоченных органов и в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений.

Под территориальными зонами понимаются зоны, для которых в правилах землепользования и застройки определены границы и установлены градостроительные регламенты.

Согласно мнению Минэкономразвития России, изложенному в письме от 02.07.2015 № Д23и-3078, если в состав жилой зоны не включены территории для ведения садоводства, изменение вида разрешенного использования земельного участка с «для ведения садоводства» на вид разрешенного использования «малоэтажная жилая застройка» возможно путем изменения границ территориальных зон (жилой зоны и зоны, в которой расположен садовый участок) либо путем внесения изменений в градостроительный регламент данной территориальной зоны.

Границы территориальных зон должны отвечать требованиям принадлежности каждого земельного участка только к одной зоне. Правилами землепользования и застройки устанавливается градостроительный регламент для каждой территориальной зоны индивидуально, с учетом особенностей ее расположения и развития, а также возможности территориального сочетания различных видов использования земельных участков (жилого, общественно-делового, производственного, рекреационного и иных видов использования земельных участков) (пункт 2 статьи 85 Земельного кодекса Российской Федерации).

В соответствии со статьей 1 Федерального закона от 15.04.1998 № 66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» (далее - Закон № 66-ФЗ) садовый земельный участок – это земельный участок, предоставленный гражданину или приобретенный им для выращивания плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля, а также для отдыха (с правом возведения жилого строения без права регистрации проживания в нем и хозяйственных строений и сооружений).

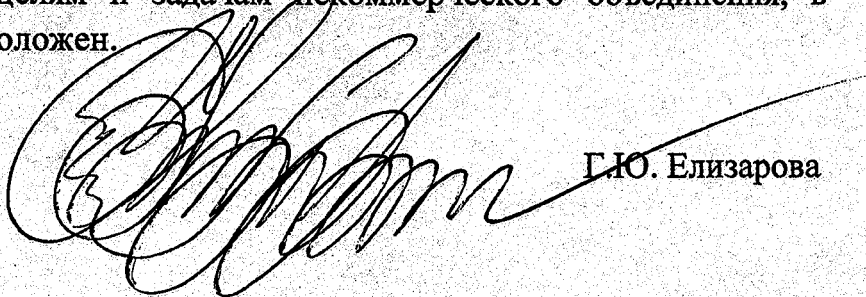
При этом согласно Закону № 66-ФЗ на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства, допускается возведение объектов капитального строительства, но положения Закона № 66-ФЗ не предусматривают возможность размещения на территории садоводческого некоммерческого товарищества индивидуальных жилых домов.

Из письма Минэкономразвития России от 23.08.2016 № ОГ-Д23и-10025 следует, что в отношении земельного участка, расположенного на территории садоводческого некоммерческого товарищества, может быть выбран установленный градостроительным регламентом вид разрешенного использования, предусматривающий возможность строительства на земельном участке жилого дома усадебного типа, с последующим установлением соответствия указанного вида разрешенного использования Классификатору видов разрешенного использования земельного участка, утвержденному

приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 № 540 (в частности, видам разрешенного использования с кодами 2.1, 2.2 (для индивидуального жилищного строительства/для ведения личного подсобного хозяйства).

Учитывая изложенное, просим уточнить позицию Минэкономразвития России о возможности наличия в границах и в составе садоводческого товарищества земельного участка, правовой режим которого не соответствует установленным законом целям и задачам некоммерческого объединения, в границах которого он расположен.

Заместитель руководителя



Г.Ю. Елизарова



**МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

Министерство экономического
развития Российской Федерации

Департамент недвижимости

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

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

22.07.2016 № 14-ИХ/11496-ПЕ/16

на № _____ от _____

О рассмотрении обращения
на поручение Минэкономразвития
России от 28.07.2016 № 13247-ОГ

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии, рассмотрев в рамках установленной компетенции обращение Тренина В.Б. от 22.07.2016, сообщает.

Как доложило ФГБУ «ФКП Росреестра»:

1) в государственном кадастре недвижимости содержатся сведения о ранее учтенном земельном участке площадью 451 кв. м, с категорией земель – «земли населенных пунктов», видом разрешенного использования – «для ведения садоводства», расположенном по адресу:

Также в государственном кадастре недвижимости содержатся сведения об ограничении прав на земельный участок с предусмотренном статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации (второй пояс зоны санитарной охраны источника водоснабжения

);

2) сведения о земельном участке были внесены в государственный земельный кадастр на основании оценочной описи земельных участков, датированной _____. Кроме того, в кадастровом деле, сформированном на данный земельный участок, содержится постановление

«О передаче гражданам земельных участков в собственность в садоводческом товариществе (далее – Постановление);

был осуществлен государственный кадастровый учет изменений земельного участка в связи с изменением сведений о категории земель (с «земли сельскохозяйственного назначения» на «земли населенных пунктов») на

основании решения совета депутатов

с приложением перечня кадастровых номеров земельных участков, вошедших в границы поселка.

3) по результатам рассмотрения заявления о государственном кадастровом учете изменений объекта недвижимости в связи с изменением сведений государственного кадастра недвижимости о виде разрешенного использования земельного участка

с «для ведения» садоводства» на «для эксплуатации индивидуального жилого дома» органом кадастрового учета на основании пункта 5 части 2 статьи 26 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (далее – Закон о кадастре) принято решение о приостановлении осуществления государственного кадастрового учета изменений объекта недвижимости;

согласно представленному с указанным заявлением градостроительному регламенту земельный участок расположен в границах территориальной зоны «Зона усадебной и коттеджной застройки», для которой в качестве одного из основных видов разрешенного использования земельных участков предусмотрено – «отдельно стоящие жилые дома усадебного типа и коттеджи на одну-две семьи с приусадебными участками». Такой вид разрешенного использования как «для эксплуатации индивидуального жилого дома» указанным градостроительным регламентом не предусмотрен.

В этой связи отмечаем следующее.

Пунктом 70 Порядка ведения государственного кадастра недвижимости, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 04.02.2010 № 42, установлено, что сведения о видах разрешенного использования земельного участка вносятся в государственный кадастр 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.

По общему правилу, разрешенное использование земельных участков определяется градостроительным регламентом, содержащимся в правилах землепользования и застройки (пункт 9 статьи 1, части 2 и 6 статьи 30 Градостроительного кодекса Российской Федерации).

Согласно пункту 1 части 6 статьи 30 Градостроительного кодекса Российской Федерации в градостроительном регламенте в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах соответствующей территориальной зоны, указываются виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

При этом земельный участок не только имеет вид разрешенного использования «для ведения садоводства», но и,

судя по содержанию обращения, Постановлению, расположен на территории СНТ.

В соответствии со статьей 1 Федерального закона от 15.04.1998 №66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» (далее - Закон № 66-ФЗ) садовый земельный участок – это земельный участок, предоставленный гражданину или приобретенный им для выращивания плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля, а также для отдыха (с правом возведения жилого строения без права регистрации проживания в нем и хозяйственных строений и сооружений).

Согласно Градостроительному кодексу Российской Федерации правилами землепользования и застройки является документ градостроительного зонирования, который утверждается нормативными правовыми актами уполномоченных органов и в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений.

Под территориальными зонами понимаются зоны, для которых в правилах землепользования и застройки определены границы и установлены градостроительные регламенты.

Согласно мнению Минэкономразвития России, изложенному в письме от 02.07.2015 № Д23и-3078, если в состав жилой зоны не включены территории для ведения садоводства, изменение вида разрешенного использования земельного участка с «для ведения садоводства» на вид разрешенного использования «малоэтажная жилая застройка» возможно путем изменения границ территориальных зон (жилой зоны и зоны, в которой расположен садовый участок) либо путем внесения изменений в градостроительный регламент данной территориальной зоны.

Границы территориальных зон должны отвечать требованиям принадлежности каждого земельного участка только к одной зоне. Правилами землепользования и застройки устанавливается градостроительный регламент для каждой территориальной зоны индивидуально, с учетом особенностей ее расположения и развития, а также возможности территориального сочетания различных видов использования земельных участков (жилого, общественно-делового, производственного, рекреационного и иных видов использования земельных участков) (пункт 2 статьи 85 Земельного кодекса Российской Федерации).

Пунктом 3 статьи 85 Земельного кодекса Российской Федерации установлено, что 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.

При этом, как указано выше, ранее указанный земельный участок относился к категории земель – «земли сельскохозяйственного назначения», в настоящее время территориальная зона, в которой расположен земельный

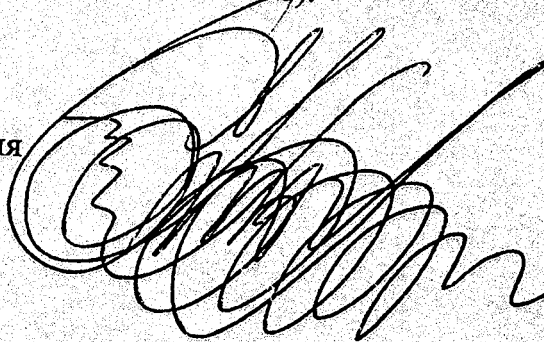
участок с такой вид разрешенного использования, как «садоводство». С другой стороны, в садоводческом некоммерческом товариществе в качестве основной цели использования земельного участка не предполагается индивидуальное жилищное строительство.

При этом согласно Закону № 66-ФЗ на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства, допускается возведение объектов капитального строительства, но положения Закона № 66-ФЗ не предусматривают возможность размещения на территории садоводческого некоммерческого товарищества индивидуальных жилых домов.

Учитывая изложенное, в рассматриваемом случае, как представляется, корректировке подлежат границы территориальной зоны и (или) градостроительный регламент в части возможности размещения на такой территории садоводческого некоммерческого товарищества.

Просим проинформировать Росреестр о позиции Минэкономразвития России (направить копию ответа заявителю).

Заместитель руководителя



Г.Ю. Елизарова