

**Письмо № ОГ-Д23-4960 от 27 апреля 2017 г. по вопросу согласования местоположения границ земельного участка (смежных земельных участков) при уточнении местоположения границ; по вопросу вида разрешенного использования земельного участка.**

Департамент недвижимости Минэкономразвития России (далее – Департамент недвижимости), рассмотрев ваше обращение, сообщает.

В соответствии с Положением о Министерстве экономического развития Российской Федерации, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 5 июня 2008 г. № 437 (далее – Положение), Минэкономразвития России является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим выработку государственной политики и нормативно-правовое регулирование в отнесенных к его ведению сферах деятельности. Согласно Положению Минэкономразвития России не наделено полномочиями по официальному разъяснению законодательства Российской Федерации, а также практики его применения.

В соответствии с пунктом 8 части 6 статьи 30 Федерального закона от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» (далее – Закон № 221-ФЗ) функцией саморегулируемой организации кадастровых инженеров является в том числе организация информационного и методического обеспечения своих членов. Согласно части 3 статьи 30 Закона № 221-ФЗ, основанием для включения сведений об ассоциации (союзе) в государственный реестр саморегулируемых организаций кадастровых инженеров является наличие предусмотренных Законом № 221-ФЗ органов управления, в том числе методического органа.

Также обращаем внимание, позиция Минэкономразвития России по вопросам применения нормативных правовых актов в сфере государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, в том числе в связи с вступлением в силу Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации» (далее – Закон № 218-ФЗ), размещаются на официальном сайте Минэкономразвития России в разделе «Недвижимость» (Главная / Документы / Письма Минэкономразвития России, содержащие позицию по вопросам регистрации прав и кадастрового учета объектов недвижимости).

В этой связи рекомендуем до подготовки письменного обращения в Минэкономразвития России по вопросам организации кадастровой деятельности, в том числе разъяснения положений нормативных актов, подлежащих применению при кадастровых работах, обращаться, прежде всего, в методический орган соответствующей саморегулируемой организации, а также ознакомиться с информацией, размещенной на официальном сайте Минэкономразвития России.

Вместе с тем полагаем возможным отметить следующее.

1. Согласно части 1 статьи 39 Закона № 221-ФЗ местоположение границ земельных участков подлежит в установленном Законом № 221-ФЗ порядке обязательному согласованию с лицами, указанными в части 3 статьи 39 Закона № 221-ФЗ, в случае если в результате кадастровых работ уточнено местоположение границ земельного участка, в отношении которого выполнялись соответствующие кадастровые работы, или уточнено местоположение границ смежных с ним земельных участков, сведения о которых внесены в Единый государственный реестр недвижимости (далее – ЕГРН).

Результат согласования местоположения границ оформляется кадастровым инженером в форме акта согласования местоположения границ (далее – Акт согласования) на обороте листа графической части межевого плана (часть 1 статьи 40 Закона № 221-ФЗ).

Согласно пункту 82 Требований к подготовке межевого плана, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 8 декабря 2015 г. № 921 (далее – Требования к межевому плану), в случае если межевой план оформляется в результате кадастровых работ по уточнению местоположения границ земельного участка (земельных участков) или в результате кадастровых работ по образованию земельных участков уточнено местоположение границ смежных земельных участков, на обороте раздела межевого плана «Чертеж земельных участков и их частей» (далее – Чертеж) оформляется Акт согласования. В результате кадастровых работ по уточнению местоположения границ нескольких смежных земельных участков количество Актов согласования должно соответствовать количеству уточняемых земельных участков.

В строке «Кадастровый номер или обозначение земельного участка» раздела межевого плана Акт согласования указывается кадастровый номер или обозначение земельного участка, по результатам согласования местоположения границ которого оформляется данный Акт согласования (то есть в отношении которого выполняются соответствующие кадастровые работы, в приведенном в обращении случае «:ЗУ1»), а в графе «4» «Кадастровый номер смежного земельного участка» Акта согласования приводятся кадастровые номера смежных с ним земельных участков, местоположение отдельных частей границ которых было уточнено в результате выполнения кадастровых работ.

Отдельные Акты согласования в отношении смежных земельных участков оформляются в случае выполнения отдельных кадастровых работ в отношении таких смежных земельных участков, например, в связи с уточнением местоположения границ данных земельных участков.

Таким образом, если в рассматриваемом обращении случае дополнительно выполняются отдельные кадастровые работы по уточнению местоположения границ

земельного участка с кадастровым номером 02:14:000000:149 (то есть такой земельный участок также является объектом кадастровых работ), то в отношении такого земельного участка оформляется отдельный Акт согласования.

Для соблюдения положений пункта 82 Требований каждый лист Акта согласования размещается на обороте Чертежа (то есть количество листов с изображением Чертежа должно соответствовать количеству листов, необходимых для размещения всех сведений Акта согласования). При этом допустимо установление соответствия между включенными в поле изображения Чертежа с использованием выносок или врезок, оформляемых на отдельных листах в составе Чертежа, отдельными характерными точками границ (частями границ) земельных участков и размещаемой на обороте таких листов Чертежа частью содержания Акта согласования.

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.

В Градостроительном регламенте в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах соответствующей территориальной зоны, в том числе указываются виды разрешенного использования земельных участков (часть 6 статьи 30 Градостроительного кодекса).

Таким образом, виды разрешенного использования устанавливаются в соответствии с градостроительным регламентом, утвержденным в составе правил землепользования и застройки.

Согласно статье 7 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – Земельный кодекс) виды разрешенного использования земельных участков определяются в соответствии с классификатором, утвержденным федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере земельных отношений.

Классификатор видов разрешенного использования земельных участков (далее – классификатор), утвержден приказом Минэкономразвития России от 1 сентября 2014 г. № 540 (далее – Приказ № 540).

Согласно части 12 статьи 34 Федерального закона от 23 июня 2014 г. № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон № 171-ФЗ) в срок до 1 января 2020 года органы местного самоуправления поселения, органы местного самоуправления городского округа обязаны внести изменения в правила землепользования и застройки в части приведения установленных градостроительным регламентом видов

разрешенного использования земельных участков в соответствии с видами разрешенного использования земельных участков, предусмотренными классификатором видов разрешенного использования земельных участков.

В решении об утверждении схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории (далее - схема расположения земельного участка) согласно подпункту 4 пункта 14 статьи 11.10 Земельного кодекса в отношении каждого из земельных участков, подлежащих образованию в соответствии со схемой расположения земельного участка, в том числе указываются 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.

Кроме того, пунктом 51 Требований к межевому плану не предусмотрено непосредственное использование классификатора вида разрешенного использования в качестве документа, в соответствии с которым указывается установленный вид разрешенного использования земельного участка.

Согласно пункту 3 статьи 11.3 Земельного кодекса 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.

При этом необходимо отметить, что согласно части 21 статьи 34 Закона № 171-ФЗ в случае, если земельный участок образуется на основании схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории из земель или земельного участка, в отношении которых не установлен вид разрешенного использования, решение о предварительном согласовании предоставления земельного участка и решение об утверждении схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории являются решениями об установлении вида разрешенного использования земельного участка или земельных участков.

При этом принятие органом государственной власти или органом местного самоуправления отдельного решения об установлении вида разрешенного использования земельного участка земель не требуется. Установление вида разрешенного использования земельного участка осуществляются с учетом документов территориального планирования, документации по планировке территории (при наличии такой документации) и ограничений, установленных в зонах с особыми условиями использования территории.

Таким образом, если органы местного самоуправления устанавливают вид разрешенного использования образуемого земельного участка в соответствии с градостроительным регламентом в составе правил землепользования и застройки, утвержденных до вступления в силу Приказа № 540 (до 24 декабря 2014 г.) и такой градостроительный регламент не приведен в соответствие с классификатором, то вид разрешенного использования такого образуемого земельного участка может не соответствовать классификатору.

Дополнительно отмечаем, в соответствии со статьей 11.10 Земельного кодекса, пунктом 4 Требований к подготовке схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории и формату схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории при подготовке схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории в форме электронного документа, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 27 ноября 2014 г. № 762 (далее – Требования к схеме) Схема расположения земельного участка подготавливается на основе сведений Единого государственного реестра недвижимости (государственного кадастра недвижимости) об определенной территории (кадастрового плана территории).

Согласно пункту 8 Требований к схеме в случае образования двух и более земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, или путем перераспределения земельных участков условный номер образуемого земельного участка включает в себя кадастровый номер кадастрового квартала, в котором образуемый земельный участок расположен целиком, обозначение образуемого участка в виде заглавных букв «ЗУ» и порядкового номера образуемого участка в пределах определенной схемы расположения земельного участка, записанного арабскими цифрами.

Таким образом, в одной схеме расположения земельного участка может содержаться информация об образуемых земельных участках, расположенных в пределах одного кадастрового квартала, и условные номера таких земельных участков должны содержать учетный номер только одного кадастрового квартала. При этом согласно приложенной к обращению копии постановления администрации сельского поселения Языковский сельсовет муниципального района Благоварский район от 15 ноября 2016 г. № 627 (далее – Постановление № 627) утверждена одна схема расположения земельного участка, в которой содержатся характеристики подлежащих образованию земельных участков, расположенных в пяти кадастровых кварталах.

Таким образом, схема расположения земельных участков, утвержденная Постановлением № 627 не соответствует Требованиям к схеме, что с учетом пункта 3 части 11 статьи 41 Закона № 218-ФЗ согласно пункту 7 части 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ

является основанием для приостановления осуществления государственного кадастрового учета.

Пунктом 7 части 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ предусмотрено, что несоответствие документа, представленного для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, по форме и (или) содержанию требованиям законодательства Российской Федерации является основанием для приостановления осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав.