

Письмо Минэкономразвития России от 25 сентября 2019 г. № 13791-ОГ относительно определения вида разрешенного использования образуемого земельного участка

Департамент недвижимости Минэкономразвития России, относительно определения вида разрешенного использования образуемого земельного участка, 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.

Вместе с тем полагаем возможным отметить следующее.

Порядок образования земельных участков установлен главой I.1 Земельного кодекса Российской Федерации.

В соответствии с пунктом 3 статьи 11.2 Земельного кодекса Российской Федерации 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.

Согласно пункту 51 Требований к подготовке межевого плана, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 8 декабря 2015 г. № 921 «Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке» (далее – Требования), вид (виды) разрешенного использования образуемых земельных участков должен (должны) соответствовать сведениям Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН), о виде (видах) разрешенного использования исходного земельного участка, за исключением случаев, установленных законодательством Российской Федерации.

В таких случаях сведения о выбранных или установленных видах (виде) разрешенного использования указываются в межевом плане на основании:

градостроительного регламента и сведений о территориальной зоне, в границах которой расположен земельный участок (с указанием реестрового номера границ территориальной зоны или в случае отсутствия такого реестрового номера ее индивидуального обозначения (например, вид, тип, номер, индекс), при этом в разделе

«Заключение кадастрового инженера» приводится обоснование указания в данном реквизите такого (основного и при наличии вспомогательного) вида (видов) разрешенного использования;

разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка (копия такого разрешения включается в состав приложения межевого плана, далее – Приложение);

акта органа государственной власти или органа местного самоуправления, подтверждающего в соответствии с федеральным законом установленное разрешенное использование земельного участка, в том числе решения о предварительном согласовании предоставления земельного участка, решения об утверждении схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории, решения об утверждении проекта межевания территории (копия акта включается в состав Приложения, за исключением случая, если сведения о проекте межевания территории внесены в ЕГРН);

вступившего в законную силу судебного акта (копия такого документа включается в состав Приложения);

проектной документации лесных участков в отношении лесных участков.

Таким образом, вид разрешенного использования образуемого земельного участка может отличаться от вида разрешенного использования исходного земельного участка только в случае, если федеральным законом установлен порядок определения вида разрешенного использования образуемого земельного участка, отличный от предусмотренного пунктом 3 статьи 11.2 Земельного кодекса Российской Федерации.

Например, частью 8 статьи 14 Федерального закона от 5 апреля 2013 г. № 43-ФЗ «Об особенностях регулирования отдельных правоотношений в связи с присоединением к субъекту Российской Федерации – городу федерального значения Москве территорий и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» установлено, что внесение в государственный кадастр недвижимости (после 1 января 2017 года – ЕГРН) сведений о видах разрешенного использования земельных участков, образуемых для размещения объектов федерального значения или регионального значения, указанных в части 2 статьи 1 указанного Федерального закона, осуществляется одновременно с учетом вновь образуемых земельных участков на основании решения об утверждении схемы земельных участков, подготовленной на основании утвержденной в соответствии с законодательством Российской Федерации документации по планировке территории, устанавливающей виды разрешенного использования земельных участков.

При этом в случае отсутствия вида разрешенного использования у исходного земельного участка или в случае образования земельного участка из земель сведения о виде разрешенного использования образуемого земельного участка могут быть указаны в межевом плане на основании одного из перечисленных в пункте 51 Требований документа.

Дополнительно сообщаем, что проектом федерального закона № 496293-7 «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и некоторые законодательные акты Российской Федерации (в целях совершенствования определения видов разрешенного использования земельных участков)», принятым Государственной Думой Федерального Собрания Российской Федерации в первом чтении 9 октября 2018 года, предусматривается в том числе определение случаев, при которых вид разрешенного использования земельного участка определяется в соответствии с утвержденным проектом межевания территории.

Также отмечаем, что позиция Департамента недвижимости относительно вида разрешенного использования образуемого земельного участка изложена в письме от 26 октября 2018 г № Д23и-5764 (размещено в информационно-справочных системах в сети «Интернет»).