

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

**Управление Федеральной службы
государственной регистрации,
кадастра и картографии по Пермскому краю
(Управление Росреестра по Пермскому краю)**

Ленина ул., д. 66/2, г. Пермь, 614990
тел. (342) 205-95-56, факс (342) 205-96-93
email: 59_upr@rosreestr.ru, http://www.rosreestr.ru

08.05.2020 № 6498-2.19@

на № _____ от _____

Директору Ассоциации кадастровых
инженеров "Содружество"
И.В. Долгачевой
np-zuski@mail.ru

Директору Ассоциации
Саморегулируемая организация
"Межрегиональный союз кадастровых
инженеров"
Теплых О.А.
sromski@bk.ru

Директору Саморегулируемой
организации "Ассоциация кадастровых
инженеров Приволжско-Уральского
региона"
Таранниковой А.М.
ki-rp@yandex.ru

Уважаемая Ирина Валентиновна!
Уважаемая Ольга Александровна!
Уважаемая Анастасия Михайловна!

Письмом от 27.01.2020 № 1308-2.19@ Управление Росреестра по Пермскому краю (далее – Управление) до вас были доведены нормы действующего законодательства, в соответствии с которыми вид разрешенного использования (далее – ВРИ) образуемых земельных участков, указанный в межевом плане, должен соответствовать ВРИ земельных участков, из которых при разделе, объединении, перераспределении или выделе образуются земельные участки, что следует из п.3 ст. 11.2 Земельного кодекса РФ (далее – ЗК РФ). Пунктом 51 Требований к межевому плану, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 08.12.2015 № 921, также определено, что вид (виды) разрешенного использования образуемых земельных участков должен (должны) соответствовать сведениям ЕГРН о виде (видах) разрешенного использования исходного земельного участка, за исключением случаев, установленных законодательством Российской Федерации.

Вместе с тем, согласно п. 3 ст. 85 ЗК РФ 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 силу п. 4 ст. 85 ЗК РФ земельный участок и прочно связанные с ним объекты недвижимости не соответствуют установленному градостроительному регламенту территориальных зон в случае, если:

- виды их использования не входят в перечень видов разрешенного использования;
- их размеры не соответствуют предельным значениям, установленным градостроительным регламентом.

Принимая во внимание указанные положения закона, Управление отмечает, что наличие для соответствующей территории утвержденных правил землепользования и застройки вызывает невозможность в некоторых случаях образовывать земельные участки с ВРИ соответствующему ВРИ исходных земельных участков.

В связи с чем Управление считает возможным, что ВРИ образуемых земельных участков, указанные в межевом плане, могут не соответствовать ВРИ земельных участков, из которых при разделе, объединении, перераспределении или выделе образуются земельные участки в следующих случаях.

1. Образование земельных участков, являющихся имуществом общего пользования, при разделе земельного участка, предоставленного садоводческому или огородническому некоммерческому товариществу.

Земельные участки образуются при разделе, объединении, перераспределении земельных участков или выделе из земельных участков, а также из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности (п. 1 ст. 11.2 ЗК РФ).

Согласно п. 1 ст. 11.3 ЗК РФ образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется в соответствии с одним из следующих документов:

- 1) проект межевания территории, утвержденный в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации;
- 2) проектная документация лесных участков;
- 3) утвержденная схема расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории, которая предусмотрена статьей 11.10 настоящего Кодекса.

Исключительно в соответствии с утвержденным проектом межевания территории осуществляется образование земельных участков, в том числе и из земельного участка, предоставленного садоводческому или огородническому некоммерческому товариществу (пп. 2 п. 3 ст. 11.3 ЗК РФ).

Также п. 4 ст. 11.4 ЗК РФ раздел земельного участка, предоставленного садоводческому или огородническому некоммерческому товариществу, осуществляется в соответствии с проектом межевания территории. При разделе такого земельного участка могут быть образованы один или несколько земельных участков, предназначенных для ведения гражданином садоводства или огородничества либо относящихся к имуществу общего пользования. При

этом земельный участок, раздел которого осуществлен, сохраняется в измененных границах (измененный земельный участок).

Таким образом, у земельных участков, относящихся к имуществу общего пользования и образуемых из земельного участка, предоставленного садоводческому или огородническому некоммерческому товариществу, может быть указан иной ВРИ, не соответствующий исходному, выбранный в соответствии с утвержденными правилами землепользования и застройки.

2. Образование земельных участков, которые будут изъяты для государственных или муниципальных нужд, при разделе земельного участка на основании решения об изъятии недвижимого имущества для государственных или муниципальных нужд.

Изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд осуществляется в исключительных случаях по основаниям, указанным в соответствии со ст. 49 ЗК РФ.

В связи с чем, земельному участку, образуемому путем раздела, и планируемому к изъятию может быть выбран иной от исходного ВРИ.

3. Образование земельных участков в результате перераспределения земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельных участков, находящихся в частной собственности.

В указанных случаях ВРИ образуемых земельных участков может соответствовать ВРИ земельных участков, из которых при разделе, объединении, перераспределении или выделе образуются земельные участки, а также сведения о выбранных или установленных ВРИ могут быть указаны в межевом плане на основании:

- 1) градостроительного регламента и сведений о территориальной зоне, в границах которой расположен земельный участок;
- 2) разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка;
- 3) акта органа государственной власти или органа местного самоуправления, подтверждающего в соответствии с федеральным законом установленное разрешенное использование земельного участка;
- 4) вступившего в законную силу судебного акта;
- 5) проектной документации лесных участков в отношении лесных участков.

Кроме того, при объединении нескольких смежных земельных участков с разным ВРИ, выбор ВРИ образуемого земельного участка от одного из исходных земельных участков, не будет противоречить требованиям п.3 ст. 11.2 ЗК РФ.

Также при перераспределении нескольких смежных земельных участков, имеющих разный ВРИ, ВРИ вновь образуемых в результате такого перераспределения земельных участков может быть также разный, но не отличный от вида использования исходных участков.

При образовании земельных участков из земельных участков, имеющих разные виды разрешенного использования, можно выбрать любой вид разрешенного использования, соответствующий одному из видов разрешенного использования исходных земельных участков, при этом вновь образованный участок должен соответствовать предельным параметрам, установленными градостроительным регламентом.

В связи с вышеизложенным, в целях оказания государственной услуги по государственному кадастровому учету, просим довести содержание указанного письма до сведения кадастровых инженеров.

Заместитель руководителя



Л.В. Пьянкова