



ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

Управление Федеральной службы
государственной регистрации, кадастра и
картографии по Удмуртской Республике
(Управление Росреестра
по Удмуртской Республике)

ул. М.Горького, д.56, г. Ижевск, 426011
тел.: 78-37-10, факс 78-72-06

23.11.2020 № 03-27/6548

На № _____ от _____

Ассоциация Саморегулируемая
организация «Межрегиональный союз
кадастровых инженеров»

office@sromski.ru
info@sromski.ru

Саморегулируемая организация
«Ассоциация кадастровых инженеров
Поволжья»

np-okirt@mail.ru

Кадастровым инженерам,
осуществляющим деятельность на
территории Удмуртской Республики
(по электронной почте)

Уважаемые коллеги!

В связи с поступающими вопросами, а также в целях формирования единообразной практики по вопросу необходимости соблюдения требований к предельным (максимальным и минимальным) размерам земельных участков, установленным градостроительным регламентом для определенного вида разрешенного использования земельного участка, при осуществлении государственного кадастрового учета изменения вида разрешенного использования земельного участка Управление Росреестра по Удмуртской Республике сообщает следующее.

Порядок изменения видов разрешенного использования земельных участков регулируется нормами Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее - ГрК РФ) и Земельного кодекса Российской Федерации (далее - ЗК РФ).

В соответствии с п. 2 ст. 7 ЗК РФ земли используются в соответствии с установленным для них целевым назначением. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий, общие принципы и порядок проведения которого устанавливаются федеральными законами и требованиями специальных федеральных законов.

Согласно п. 1 ст. 11.9 ЗК РФ предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков, в отношении которых в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности устанавливаются градостроительные регламенты, определяются такими градостроительными регламентами

В п. 7 ст. 1 ГрК РФ содержится понятие территориальных зон, то есть зон, для которых в правилах землепользования и застройки определены границы и установлены градостроительные регламенты.

Согласно ст. 30 ГрК РФ границы территориальных зон устанавливаются на карте градостроительного зонирования. В градостроительном регламенте в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах соответствующей территориальной зоны, указываются в том числе виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства; предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства. Карта градостроительного зонирования и градостроительные регламенты входят в состав правил землепользования и застройки. Правила землепользования и застройки, наряду с прочим, включают в себя положения об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами.

Порядок установления территориальных зон, их виды и состав регулируются нормами ст. 34, 35 ГрК РФ.

Согласно положениям ст. 37 ГрК РФ разрешенное использование земельных участков и объектов капитального строительства может быть следующих видов: 1) основные виды разрешенного использования; 2) условно разрешенные виды использования; 3) вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними.

Применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Виды разрешенного использования земельных участков определяются в соответствии с классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 01.09.2014 года № 540 (далее – Классификатор).

Изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования осуществляется в соответствии с градостроительным регламентом при условии соблюдения требований технических регламентов.

Из п. 4 ст. 37 ГрК РФ и п. 2 ст. 7 ЗК РФ следует, что основные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласования.

В п. 9 «Обзора практики рассмотрения судами дел, связанных с изменением вида разрешенного использования земельного участка» (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 14.11.2018) указано, что вид разрешенного использования земельного участка не может быть изменен в случае, если для запрашиваемого вида разрешенного использования градостроительным регламентом, правилами землепользования и застройки установлены предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и предельные параметры, не позволяющие осуществлять деятельность в соответствии с таким видом разрешенного использования, так как исходя из систематического анализа положений п. 1 ст. 11.9 ЗК РФ, пп. 9 ст. 1 и ст. 37 и 38 ГрК РФ следует, что предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, установленные в градостроительном регламенте, должны соотноситься с видами разрешенного использования земельных участков, поскольку виды разрешенного использования являются, по сути, видами деятельности, осуществлять которую возможно при обязательном соблюдении требований, установленных градостроительным регламентом.

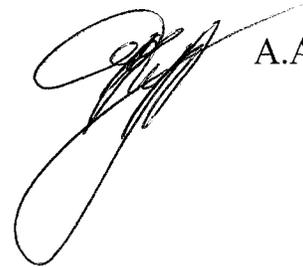
Таким образом, изменение вида разрешенного использования в целях осуществления строительства, реконструкции либо иного использования земельного участка возможно в том случае, если планируемая деятельность не приведет к нарушению градостроительного регламента в части установленных в нем предельных (минимальных и (или) максимальных) размеров земельных участков, предельных параметров разрешенного строительства.

Следовательно, при наличии утвержденных в установленном порядке правил землепользования и застройки собственник земельного участка, находящегося в частной собственности, может выбирать основные и вспомогательные виды разрешенного использования земельного участка самостоятельно без дополнительных разрешений и согласований с уполномоченными органами, **с учетом предельных (минимальных и (или) максимальных) размеров земельных участков, установленных градостроительным регламентом для определенного вида разрешенного использования земельного участка.**

Из изложенного следует, что несоответствие выбираемого вида разрешенного использования земельного участка предельным (минимальным и (или) максимальным) размерам земельных участков, установленным градостроительным регламентом, является основанием для

приостановления государственного кадастрового учета в соответствии с п. 7 ч. 1 ст. 26 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

Заместитель руководителя



А.А. Кувшинов