

Письмо Росреестра от 01.12.2020 N 13-00433/20 «Об указании в межевом плане вида разрешенного использования земельного участка»

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ**

ПИСЬМО

от 1 декабря 2020 г. N 13-00433/20

**ОБ УКАЗАНИИ
В МЕЖЕВОМ ПЛАНЕ ВИДА РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ
ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

Управление законодательства в сфере регистрации недвижимости и кадастровой деятельности Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (далее - Управление) рассмотрело обращение относительно указания в межевом плане сведений о виде разрешенного использования земельного участка и сообщает.

В соответствии с [Положением](#) о Росреестре, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 1 июня 2009 г. N 457 (далее - Положение N 457), Росреестр является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим в том числе выработку государственной политики и нормативно-правовое регулирование в отнесенных к его ведению сферах деятельности. Согласно [Положению](#) N 457 Росреестр не наделен полномочиями по официальному разъяснению законодательства Российской Федерации, а также практики его применения.

Вместе с тем по затронутому в обращении вопросу Управление полагает возможным отметить следующее.

В силу [статьи 1](#) Земельного кодекса Российской Федерации (далее - Земельный кодекс) одним из принципов земельного законодательства является деление земель по целевому назначению на категории, согласно которому правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий и требований законодательства.

В соответствии с [пунктом 3 статьи 11.2](#) 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.

Согласно [пункту 51](#) Требований к подготовке межевого плана, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 8 декабря 2015 г. N 921 (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 (далее - Решение о предварительном согласовании), решения об утверждении схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории (далее соответственно - Решение об утверждении Схемы, Схема), 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.

В соответствии со [статьей 39.15](#) Земельного кодекса:

Решение о предварительном согласовании также должно содержать указание на необходимость изменения вида разрешенного использования земельного участка и его перевода из одной категории в другую в качестве условия предоставления такого земельного участка в случае, если указанная в заявлении о предварительном согласовании предоставления земельного участка цель его использования:

- 1) не соответствует видам разрешенного использования земельных участков, установленным для соответствующей территориальной зоны;
- 2) не соответствует категории земель, из которых такой земельный участок подлежит образованию;

3) не соответствует разрешенному использованию земельного участка, из которого предстоит образовать земельный участок, указанный в заявлении о предварительном согласовании его предоставления.

В случае, предусмотренном [пунктом 10 статьи 39.15](#) Земельного кодекса, Решение о предварительном согласовании является основанием для обращения заявителя без доверенности в органы государственной власти или органы местного самоуправления:

1) с ходатайством об обращении органа государственной власти или органа местного самоуправления в орган регистрации прав с заявлением о внесении изменений в сведения ЕГРН о виде или видах разрешенного использования земельного участка, выбранных в соответствии с утвержденными правилами землепользования и застройки;

2) с заявлением об изменении вида разрешенного использования земельного участка;

3) с заявлением о получении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка;

4) с ходатайством о переводе земельного участка из одной категории в другую.

Согласно [части 21 статьи 34](#) Федеральным законом от 23.06.2014 N 171-ФЗ "О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации" (далее - Закон N 171-ФЗ) в случае, если земельный участок образуется на основании Схемы из земель или земельного участка, в отношении которых не установлен вид разрешенного использования. Решение о предварительном согласовании и Решение об утверждении Схемы 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 осуществляется с учетом документов территориального планирования, документации по планировке территории (при наличии такой документации) и ограничений, установленных в зонах с особыми условиями использования территории.

Вместе с тем, исходя из положений [подпункта 4 пункта 14 статьи 11.10](#), [подпункта 10 пункта 9 статьи 39.15](#) Земельного кодекса в случае, если на образуемый земельный участок распространяется действие градостроительного регламента:

в Решении об утверждении Схемы в отношении такого подлежащего образованию в соответствии со Схемой земельного участка указывается только территориальная зона, в границах которой образуется земельный участок ([подпункт 4 пункта 14 статьи 11.10](#) Земельного кодекса);

в Решении о предварительном согласовании предоставления в отношении такого образуемого земельного участка указываются территориальная зона, в границах которой будет образован испрашиваемый земельный участок ([подпункт 10 пункта 9 статьи 39.15](#) Земельного кодекса).

Относительно заполнения графы "3" [строки "4"](#) реквизита "4" раздела "Сведения об образуемых земельных участках" (если участок образуется из исходного), и графы "3" [строки "9"](#) реквизита "4" раздела "Сведения об образуемых земельных участках"

межевого плана (если образуемый участок является земельным участком общего пользования или расположен в границах территории общего пользования), отсутствие сведений в которых, по мнению Ассоциации, является основанием для принятия органом регистрации прав решения о приостановлении кадастрового учета ([пункт 7 части 1 статьи 26 Закона N 218-ФЗ](#)), отмечаем следующее.

С учетом изложенного выше в графу "3" строки "4" реквизита "4" раздела "Сведения об образуемых земельных участках" межевого плана вносятся:

сведения о территориальной зоне - в случае, если Земельным кодексом в решении об утверждении Схемы предусмотрено указание только территориальной зоны, в которой расположен образуемый земельный участок, а также сведения о виде разрешенного использования исходного (исходных) земельного(ых) участка(ов) в соответствии с [пунктом 3 статьи 11.2 Земельного кодекса](#) - в случае если участок образуется из исходного земельного участка (исходных земельных участков);

сведения о виде разрешенного использования исходного (исходных) земельного(ых) участка(ов) в соответствии с [пунктом 3 статьи 11.2 Земельного кодекса](#) - в случае если участок образуется из исходного земельного участка (исходных земельных участков) и утверждение Схемы или проекта межевания территории не требуется;

сведения об установленном виде разрешенного использования образуемого земельного участка - в случае если законодательством допускается установление вида разрешенного использования при утверждении Схемы или проекта межевания территории, например, в соответствии с [подпунктом 4 пункта 14 статьи 11.10 Земельного кодекса](#) (если на образуемый земельный участок не распространяется действие градостроительного регламента или градостроительный регламент не устанавливается в отношении образуемого земельного участка), [частью 21 статьи 34 Закона N 171-ФЗ](#), [пунктом 4 части 5 статьи 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации](#) (далее - ГрК РФ), [частью 2 статьи 3 Федерального закона 31.07.2020 N 254-ФЗ "Об особенностях регулирования отдельных отношений в целях модернизации и расширения магистральной инфраструктуры и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации"](#), [подпунктом "г" пункта 35 Положения о составе и содержании документации по планировке территории, предусматривающей размещение одного или нескольких линейных объектов, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 12.05.2017 N 564](#).

В случае, если образуемый участок является земельным участком общего пользования или расположен в границах территории общего пользования, сведения об отнесении образуемого земельного участка к территориям общего пользования или имуществу общего пользования в графу "3" строки "9" реквизита "4" раздела "Сведения об образуемых земельных участках" межевого плана вносятся на основании проекта межевания территории ([пункт 2 части 5 статьи 43 ГрК РФ](#)). При этом обращаем внимание, что отсутствие каких-либо сведений в графе "3" строки "9" реквизита "4" раздела "Сведения об образуемых земельных участках" межевого плана не является основанием для приостановления государственного кадастрового учета земельных участков, поскольку данная графа подлежит заполнению только в определенных случаях.

Дополнительно Управление сообщает, что проектом федерального закона N 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 совершенствование на системной и комплексной основе вопросов, связанных с установлением и изменением видов разрешенного использования земельных участков.

Начальник Управления законодательства
в сфере регистрации недвижимости
и кадастровой деятельности
Э.У.ГАЛИШИН