

**МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

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

**УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ
СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И
КАРТОГРАФИИ
ПО ЗАБАЙКАЛЬСКОМУ КРАЮ
(УПРАВЛЕНИЕ РОСРЕЕСТРА ПО
ЗАБАЙКАЛЬСКОМУ КРАЮ)**

ул. Анохина, д. 63, г. Чита, 672000
тел. (3022) 35-22-11, 32-13-71, факс (3022) 32-53-92
e-mail: 75_upr@rosreestr.ru, http://www.rosreestr.ru

28.11.2019 № 01-43/4808/2019

Саморегулируемым организациям
(по списку)

Кадастровым инженерам
Забайкальского края
(по списку)

Уважаемые коллеги!

В связи с увеличением принятия решений о приостановлении, для учета в работе Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Забайкальскому краю (далее Управление) доводит до сведения следующую информацию.

Согласно пункту 9 статьи 1, частям 2 и 6 статьи 30 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее - ГрК РФ) разрешенное использование земельных участков определяется градостроительным регламентом, утвержденным в составе правил землепользования и застройки.

Изменение вида разрешенного использования земельного участка осуществляется в соответствии с правилами землепользования и застройки (далее ПЗЗ) конкретного муниципального образования согласно п. 3 ч. 1, п. 3 ч. 2, п. 3 ч. 3 ст. 8, п. 2 ч. 3 ст. 30 ГрК РФ.

В состав ПЗЗ входят в том числе градостроительные регламенты. Для каждой категории земель в пределах определенной территориальной зоны градостроительные регламенты устанавливают допустимые виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, которые подразделяются на основные, условно разрешенные и вспомогательные. При этом вспомогательные виды разрешенного использования допустимы только в качестве дополнительных по отношению к основным и условно разрешенным видам использования и осуществляются совместно с ними (ч. 2, п. 1 ч. 6 ст. 30, ч. 1, 2 ст. 37 ГрК РФ).

Изменение вида разрешенного использования земельного участка возможно на один из предусмотренных регламентом видов для данной

территориальной зоны. Порядок изменения будет зависеть от того, к какой из указанных категорий вид разрешенного использования относится (ч. 3 ст. 37 ГрК РФ; п. 3 ст. 85 Земельного кодекса РФ (далее ЗК РФ)).

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

Согласно статье 7 ЗК РФ 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. N 540 (далее - Приказ N 540).

Согласно части 12 статьи 34 Федерального закона от 23 июня 2014 г. N 171-ФЗ "О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации" (далее - Закон N 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 соответствие 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 ЗК РФ 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.

Пунктом 7 части 1 статьи 26 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" (далее Закон о регистрации) 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.

В ходе проведения анализа принятых решений о приостановлении осуществления государственного кадастрового учета, а в дальнейшем решение об отказе в кадастровом учете установлено, что решения в основном принимаются по причинам:

- форма и (или) содержание документа, представленного для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, не соответствуют требованиям законодательства Российской Федерации (п. 7 ч. 1 ст. 26 Закона о регистрации);

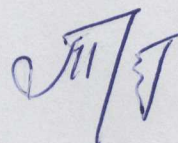
При проведении анализа документов, поступивших для осуществления государственного кадастрового учета объектов недвижимости, выявлено основное нарушение:

- несоответствие вида разрешенного использования земельного участка в представленной Выписке из правил землепользования и застройки или в решении об утверждении схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории - при образовании земельного участка, виду разрешенного использования земельного участка согласно принятым правилам землепользования и застройки территориальной зоны заявленного земельного участка.

Исходя из выше изложенного необходимо при подготовки межевых планов учитывать виды разрешенного использования земельных участков согласно принятым правилам землепользования и застройки.

Просим довести указанную информацию до кадастровых инженеров, в целях снижения количества приостановлений в осуществлении государственного кадастрового учета.

Руководитель Управления



А.А. Тихенко