



**МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО
РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

**ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО
ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО
УЧРЕЖДЕНИЯ**

**«Федеральная кадастровая палата
Федеральной службы государственной
регистрации, кадастра и картографии»
по Санкт-Петербургу**

Суворовский пр., д. 62, Санкт-Петербург, 191124
тел. (812) 630-20-73, тел./факс (812) 630-20-73
e-mail: filial@78.kadastr.ru; www.kadastr.ru

ОКПО 57040686 ОГРН 1027700485757
ИНН/КПП 7705401340/784243001

Саморегулируемым организациям

(по списку)

09 ДЕК 2019

№

Исх/НО 249

На №

от

Уважаемые коллеги!

Филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по Санкт-Петербургу направляет для сведения и
возможного учета в копии писем Департамента лесного хозяйства Нижегородской области от
28.10.2019 № Исх-414-314974/19, Росреестра от 26.11.2019 № 14-11535-ГЕ/19, Департамента
недвижимости Минэкономразвития России от 27.11.2019 № Д23и- 41296.

Приложение: на 5 л.

Директор филиала

Д.А. Осипов

Федоров Д.Е.
(812) 630-20-74

**Письмо Департамента недвижимости Минэкономразвития России от 27.11.2019
№ Д23и-41296**

Департамент недвижимости Минэкономразвития России рассмотрел обращение, касающееся видов разрешенного использования земельных участков, и в части своей компетенции сообщает.

Одним из основных принципов земельного законодательства является деление земель по целевому назначению на категории, согласно которому правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к определенной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий и требованиями законодательства (подпункт 8 пункта 1 статьи 1 Земельного кодекса Российской Федерации, далее — Земельный кодекс).

С учетом положений пункта 2 статьи 7 Земельного кодекса виды разрешенного использования земельных участков определяются в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 1 сентября 2014 г. № 540 (далее — Классификатор). При этом положения Классификатора применяются в отношении земельных участков всех категорий, в том числе в отношении земель лесного фонда, поскольку иное не установлено законодательством.

Согласно статьям 5, 7 Лесного кодекса Российской Федерации (далее — Лесной кодекс) использование, охрана, защита, воспроизводство лесов осуществляются исходя из понятия о лесе как об экологической системе или как о природном ресурсе; лесным участком является земельный участок, который расположен в границах лесничеств и образован в соответствии с требованиями земельного законодательства и Лесного кодекса.

Частью 1 статьи 25 Лесного кодекса установлены виды использования лесов; при этом леса могут использоваться для одной или нескольких целей, предусмотренных частью 1 статьи 25 Лесного кодекса, если иное не установлено Лесным кодексом, другими федеральными законами (часть 2 статьи 25 Лесного кодекса).

Отмечаем, что в статье 25 Лесного кодекса речь идет об использовании лесов как экологической системы или природного ресурса, а не о видах разрешенного использования земельных (лесных) участков.

Учитывая изложенное, а также то, что сведения о видах использования лесов не подлежат отражению в Едином государственном реестре недвижимости (далее — ЕГРН) (как указано в подпункте 5 пункта 22 Порядка ведения ЕГРН, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 16 декабря 2015 г. № 943, в отношении лесов, расположенных в пределах земельного участка, в ЕГРН может быть указано, в том числе их целевое назначение (защитные леса, эксплуатационные леса, резервные леса), что, однако, исходя из положений статьи 25 Лесного кодекса, не является видом использования лесов), в межевом плане и, соответственно, в ЕГРН должен быть отражен вид разрешенного использования земельного (лесного) участка.

Таким образом, использование лесов должно осуществляться в соответствии с целями, указанными в статье 25 Лесного кодекса. При этом виды разрешенного использования лесных участков, установленные после вступления в силу Классификатора, должны определяться в соответствии с Классификатором.

Отмечаем, что Классификатором установлены как виды разрешенного использования земельных участков, так и описание деятельности, допускаемой на земельных участках в соответствии с такими видами разрешенного использования.

Например, на земельном участке с кодом 10.1 Классификатора «заготовка древесины» допускается рубка лесных насаждений, выросших в природных условиях, в том числе

гражданами для собственных нужд, частичная переработка, хранение и вывоз древесины, создание лесных дорог, размещение сооружений, необходимых для обработки и хранения древесины (лесных складов, лесопилен), охрана и восстановление лесов, что в частности в полной мере соотносится с видами использования лесов, указанными в пунктах 1 и 14 части 1 статьи 25 Лесного кодекса.

Вместе с тем, обращаем внимание на наличие в Классификаторе «обобщенных» видов разрешенного использования земельных участков. Например, на земельном участке с кодом 10.0 Классификатора «использование лесов» допускается деятельность по заготовке, первичной обработке и вывозу древесины и недревесных лесных ресурсов, охрана и восстановление лесов и иные цели. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 10,1 - 10.4.

Более того, исходя из целей использования лесов, указанных в статье 25 Лесного кодекса, лесные участки могут использоваться и для целей, не предусмотренных кодами 10.0 — 10.4 Классификатора.

Так, поскольку леса могут использоваться в целях осуществления геологического изучения недр, разведки и добычи полезных ископаемых (пункт 11 части 1 статьи 25 Лесного кодекса), строительства, реконструкции, эксплуатации линейных объектов (пункт 13 статьи 25 Лесного кодекса) и др., лесные участки могут также иметь виды разрешенного использования, предусмотренные кодами 6.1, 6.7, 6.8 и др., поскольку законодательством не установлено иное.

Письмо Росреестра от 26.11.2019 № 14-11535-ГЕ/19

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии, рассмотрев в соответствии с поручением Минэкономразвития России от 13.11.2019 № 146144 обращение Департамента лесного хозяйства Нижегородской области от 28.10.2019 № Исх-414-314974/19, сообщает.

Статья 7 Земельного кодекса Российской Федерации (далее — ЗК) устанавливает, что виды разрешенного использования земельных участков определяются в соответствии с классификатором, утверждённым приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 № «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» (далее — Классификатор).

При этом в соответствии со статьей 34 Федерального закона от 23.06.2014 № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации»:

разрешенное использование земельных участков, установленное до дня утверждения Классификатора, признается действительным вне зависимости от его соответствия указанному классификатору (часть 11);

до 01.01.2020 орган местного самоуправления поселения, орган местного самоуправления городского округа обязаны внести изменения в правила землепользования и застройки в части приведения установленных градостроительных регламентов видов разрешенного использования земельных участков в соответствие с видами разрешенного использования земельных участков, предусмотренного Классификатором (часть 12).

На основании части 6 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации градостроительные регламенты не устанавливаются для земель лесного фонда.

Таким образом, несоответствие вида разрешенного использования земельного участка в установленных действующим законодательством случаях Классификатору, учитывая положения Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее — Закон № 218-ФЗ), не является основанием для приостановления осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на такой земельный участок.

Согласно статьям 5, 7 Лесного кодекса Российской Федерации (далее — ЛК): использование, охрана, заготовка, воспроизводство лесов осуществляются исходя из понятия о лесе как об экологической системе или как о природном ресурсе;

лесным участком является земельный участок, который расположен в границах лесничеств и образован в соответствии с требованиями земельного законодательства и ЛК.

Частью 1 статьи 25 ЛК установлены виды использования лесов; при этом леса могут использоваться для одной или нескольких целей, предусмотренных частью 1 статьи 25 ЛК, если иное не установлено ЛК, другими федеральными законами (часть 2 статьи 25 ЛК).

Как представляется, в статье 25 ЛК речь идет об использовании лесов как экологической системы или природного ресурса, а не о видах разрешенного использования земельных (лесных) участков.

В соответствии с пунктом 51 Требований к подготовке межевого плана, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 08.12.2015 № 921, вид (виды) разрешенного использования образуемых земельных участков должен (должны) соответствовать сведениям Единого государственного реестра недвижимости о виде (видах) разрешенного использования исходного земельного участка, за исключением случаев, установленных законодательством Российской Федерации; в таких случаях сведения о выбранных или установленных видах (видах) разрешенного использования Оказываются в графе «3» строка «4» реквизита «4» раздела

«Сведения об образуемых земельных участках» межевого плана в отношении лесных участков в том числе на основании проектной документации лесных участков.

Учитывая изложенное, а также то, что сведения о видах использования лесов не подлежит отражению в Едином государственном реестре недвижимости (как указано в подпункте 5 пункта 22 Порядка ведения Единого государственного реестра недвижимости, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 16.12.2015 N 943, в отношении лесов, расположенных в пределах земельного участка, в Едином государственном реестре недвижимости может быть указано в том числе их целевое назначение (защитные леса, эксплуатационные леса и резервные леса), что, однако, исходя из статьи 25 ЛК, не является видом использования лесов) полагаем, что в межевом плане и, соответственно, в Едином государственном реестре недвижимости должен быть отражен вид разрешенного использования земельного (лесного) участка; при этом вид разрешенного использования, установленной после вступления в силу Классификатора, должен определяться в соответствии с Классификатором, например, по коду 10 (10.1 — 10.4) (пункт 2 приказа Минэкономразвития России от 01.09.2014 № 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков»).

Просим направить копию ответа Минэкономразвития России заявителю в Росреестр.

**Письмо Департамента лесного хозяйства Нижегородской области от
28.10.2019 № Исх-414-314974/19**

Департамент лесного хозяйства Нижегородской области сообщает, что в соответствии со ст. 7 Земельного кодекса Российской Федерации от 25 октября 2001 г. № 136 – ФЗ 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 (Приказ Минэкономразвития России от 01 сентября 2014 г. № 540 « Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков»). В соответствии с данным классификатором для земель лесного фонда установлены коды 10. 10.1 – 10.4, которые не в полной мере раскрывают вида разрешенного использования, установленные статьей 25 Лесного кодекса Российской Федерации.

При этом статьей 26 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218 – ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» определены основания приостановления осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав по решению государственного регистратора прав, в том числе несоответствие формы и (или) содержания документов, представленных для осуществления государственной регистрации прав требованиям законодательства Российской Федерации (несоответствие вида разрешенного использования образуемого земельного участка утвержденному классификатору видов разрешенного использования является одной из причин для приостановления осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав.

В целях исключения срыва осуществления государственного кадастрового учета земельных участков лесного фонда просим Вас рассмотреть возможность обращения в Министерство экономического развития Российской Федерации для получения разъяснений в части применения к землям лесного фонда классификатора видов разрешенного использования земельных участков, утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 01 сентября 2014 г. № 540 или внесения изменений в данный классификатор.