**МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

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

**ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ
"ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ"**

**ПИСЬМО
от 19 июля 2016 г. N 10-3153-КЛ**

**О ПРЕДОСТАВЛЕНИИ РАЗЪЯСНЕНИЙ**

ФГБУ "ФКП Росреестра" (далее - Учреждение), рассмотрев обращение филиала Учреждения (далее - Обращение), содержащее вопросы о действиях органа кадастрового учета при осуществлении кадастрового учета в случае отсутствия в государственном кадастре недвижимости сведений о границах территориальных зон, установленных утвержденными правилами землепользования и застройки, сообщает.

**По первому по вопросу** **Обращения (о приостановлении осуществления государственного кадастрового учета земельного участка, формируемого под существующим объектом капитального строительства).**

Согласно ситуации, описанной в Обращении, на земельном участке, образуемом из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, расположен объект капитального строительства, построенный до утверждения правил землепользования и застройки. Вид разрешенного использования образуемого земельного участка подразумевает его использование для эксплуатации указанного объекта капитального строительства, однако не предусмотрен градостроительным регламентом, установленным в отношении территориальной зоны, в которой расположен данный земельный участок. В государственном кадастре недвижимости сведения о границах территориальных зон, установленных утвержденными правилами землепользования и застройки, отсутствуют.

В соответствии с позицией Росреестра, изложенной в письме от 20.05.2015 N 14-05723/15, направленном в филиалы Учреждения письмом Учреждения от 09.10.2015 N 10-3512-КЛ, осуществление государственного кадастрового учета земельных участков с видом разрешенного использования, не соответствующим градостроительному регламенту, является неправомерным.

Необходимо отметить, что ранее Учреждением в Росреестр было направлено письмо от 18.06.2014 № 10-0564-АГ, содержащее вопрос о необходимости применения градостроительных регламентов в отношении земельных участков, фактическое использование которых сложилось до принятия правил землепользования и застройки (о возможности постановки на государственный кадастровый учет такого земельного участка, площадь которого меньше минимального размера, установленного градостроительным регламентом для данного вида разрешенного использования).

Согласно письму Росреестра от 21.06.2016 N 14-05035/16 позиция Росреестра по вопросу, поставленному в письме Учреждения от 18.06.2014 N 10-0564-АГ, следующая.

В соответствии с пунктом 2 части 3 статьи 27 Федерального [закона от 24.07.2007 N 221-ФЗ](https://rulaws.ru/laws/Federalnyy-zakon-ot-24.07.2007-N-221-FZ/) "О государственном кадастре недвижимости" (далее - Закон о кадастре) орган кадастрового учета принимает решение об отказе в постановке на учет земельного участка в случае, если размер образуемого земельного участка или земельного участка, который в результате преобразования сохраняется в измененных границах (измененный земельный участок), не будет соответствовать установленным в соответствии с федеральным законом требованиям к предельным (минимальным или максимальным) размерам земельных участков.

Согласно пунктам 1, 2 статьи [11.9 Земельного кодекса Российской Федерации](https://rulaws.ru/Zemelnyy-kodeks/Glava-I.1/Statya-11.9/) (далее -[Земельный кодекс](https://rulaws.ru/Zemelnyy-kodeks/)) предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков, в отношении которых в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности устанавливаются градостроительные регламенты, определяются такими градостроительными регламентами;

предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или в отношении которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяются в соответствии с Земельным кодексом, другими федеральными законами.

Таким образом, учитывая положения пункта 4 статьи [85 Земельного кодекса](https://rulaws.ru/Zemelnyy-kodeks/Glava-XV/Statya-85/), части 6 статьи [30](https://rulaws.ru/Gradostroitelnyy-kodeks/Glava-4/Statya-30/), части 6 статьи [36 Градостроительного кодекса Российской Федерации](https://rulaws.ru/Gradostroitelnyy-kodeks/Glava-4/Statya-36/), по мнению Росреестра, в случаях, указанных в пункте 2 части 3 статьи 27 Закона о кадастре, применяются предельные минимальные размеры, установленные соответствующими градостроительными регламентами (если такие градостроительные регламенты установлены в отношении земельных участков, на которых градостроительные регламенты распространяются).

К земельным участкам, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или в отношении которых градостроительные регламенты не устанавливаются, а также если правила землепользования и застройки, включающие градостроительные регламенты, в установленном порядке не приняты, применяются предельные минимальные размеры, установленные в соответствии с Земельным кодексом, другими федеральными законами.

При этом Росреестр полагает, что постановка на государственный кадастровый учет земельного участка, площадь которого **меньше минимального размера**, установленного градостроительным регламентом, возможна в случае если в составе необходимых для кадастрового учета документов имеется заключение уполномоченного органа государственной власти или органа местного самоуправления, **подтверждающее, что фактическое использование земельного участка сложилось до принятия правил землепользования и застройки, и отсутствует возможность увеличения площади земельного участка до нормативной** (см., например, решение Приволжского районного суда города Казани Республики Татарстан от 11.03.2014 по делу N 2-2476/14, апелляционное определение Самарского областного суда от 17.07.2015 по делу N 33-7560/2015, письмо Минэкономразвития России от 20.02.2013 N Д23и-406).

Кроме того Росреестр отмечает, что в некоторых случаях при утверждении органами местного самоуправления предельных размеров предоставляемых гражданам земельных участков в соответствующих решениях указывается, что действие таких решений не распространяется на случаи, когда в сложившейся застройке земельный участок меньше установленного минимального размера и увеличение его площади не представляется возможным (например, решения Демидовского районного совета депутатов Смоленской области от 29.04.2004 N 39, Совета депутатов Люберецкого муниципального района Московской области от 28.01.2007 N 188/20, Городского совета муниципального образования "город Набережные Челны" Республики Татарстан от 15.12.2011 N 15/11, Совета муниципального образования "Сармановский муниципальный район" Республики Татарстан от 28.05.2012 N 67, постановление администрации городского округа Котельники Московской области от 26.05.2015 N 362-ПА).

Также Учреждением в Росреестр направлялось письмо от 22.07.2015 N 05-0504-ИШ, содержащее вопрос о возможности применения предельных минимальных размеров земельных участков, установленных градостроительным регламентом, в отношении земельных участков, используемых под садоводство, границы которых определены в соответствии с проектом организации и застройки территории садоводческого некоммерческого объединения граждан, утвержденным до принятия правил землепользования и застройки.

Согласно позиции Росреестра, изложенной в письме от 09.09.2015 N 14-08845/15, подготовленном по результатам рассмотрения письма Учреждения от 22.07.2015 N 05-0504-ИШ, на территории, где установлен градостроительный регламент, органу кадастрового учета следует руководствоваться данным градостроительным регламентом. При этом с целью уточнения информации о действиях конкретных нормативных актов Росреестр считает целесообразным органу кадастрового учета направить запрос в соответствующий уполномоченный орган.

Также можно отметить позицию, изложенную в письме Росреестра от 23.09.2015 N 14-09221/15, направленном в филиалы Учреждения письмом Учреждения от 09.10.2015 N 10-3512-КЛ, согласно которой:

при наличии утвержденных правил землепользования и застройки вид разрешенного использования образуемого земельного участка должен соответствовать градостроительному регламенту, если действие градостроительного регламента распространяется на такой земельный участок;

если содержащиеся в межевом плане сведения не соответствуют градостроительному регламенту (при наличии сведений о нем в государственном кадастре недвижимости), следует принимать решение о приостановлении осуществления государственного кадастрового учета по основанию, предусмотренному пунктом 5 части 2 статьи 26 Закона о кадастре, поскольку в данном случае при подготовке межевого плана усматривается нарушение части 10 статьи 38 Закона о кадастре;

при отсутствии в государственном кадастре недвижимости сведений о градостроительном регламенте, но при наличии в межевом плане сведений о соответствующей территориальной зоне, в границах которой расположен земельный участок, целесообразно одновременно с постановкой на государственный кадастровый учет такого земельного участка направлять запрос в орган местного самоуправления в целях внесения в государственный кадастр недвижимости сведений о соответствующей территориальной зоне.

С учетом позиции, изложенной в письме Росреестра от 23.09.2015 N 14-09221/15, Учреждение отмечает, что при отсутствии в государственном кадастре недвижимости сведений о территориальных зонах, установленных утвержденными правилами землепользования и застройки, у органа кадастрового учета отсутствует возможность определить в границах какой территориальной зоны расположен образуемый земельный участок и, следовательно, требования какого градостроительного регламента распространяются на данный земельный участок.

То есть у органа кадастрового учета отсутствуют основания для принятия решения о приостановлении кадастрового учета по причине того, что вид разрешенного использования образуемого земельного участка не соответствует видам разрешенного использования, установленным градостроительным регламентом для определенной территориальной зоны.

Дополнительно Учреждение обращает внимание, что в соответствии со статьей [11.3 Земельного кодекса Российской Федерации](https://rulaws.ru/Zemelnyy-kodeks/Glava-I.1/Statya-11.3/) (далее - [ЗК РФ](https://rulaws.ru/Zemelnyy-kodeks/)) образование земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется на основании утвержденного проекта межевания территории, проектной документации лесных участков либо утвержденной схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории (далее - Схема).

При этом следует иметь в виду, что согласно положениям пункта 14 статьи [11.10 ЗК РФ](https://rulaws.ru/Zemelnyy-kodeks/Glava-I.1/Statya-11.10/) в решении об утверждении Схемы в отношении каждого образуемого земельного участка в числе прочего указывается 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.

То есть при принятии решения об утверждении Схемы в отношении земельного участка, образуемого из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в случае если на образуемый земельный участок распространяется действие градостроительного регламента, в таком решении указывается не конкретный вид разрешенного использования, а территориальная зона, в границах которой образуется земельный участок.

**По второму вопросу Обращения (о приостановлении осуществления кадастрового учета, если в соответствии с разделом межевого плана "Схема расположения земельных участков" одна из границ образуемого земельного участка пересекает границу территориальной зоны).**

Как отмечалось выше, при отсутствии в государственном кадастре недвижимости сведений о территориальных зонах у органа кадастрового учета отсутствует возможность определить местоположение границ образуемого земельного участка относительно границ таких территориальных зон, соответственно, положения пункта 6 части 2 статьи 26 Закона о кадастре применяются в случае наличия в государственном кадастре недвижимости сведений о границах территориальных зон, полученных в порядке, предусмотренном статьей 15 Закона о кадастре.

Вместе с тем Учреждение отмечает, что согласно части 10 статьи 38 Закона о кадастре образуемые земельные участки должны соответствовать требованиям гражданского законодательства, земельного законодательства, лесного законодательства, водного законодательства, градостроительного законодательства и иным установленным в соответствии с законодательством Российской Федерации требованиям к земельным участкам.

В соответствии с пунктом 7 статьи [11.9 ЗК РФ](https://rulaws.ru/Zemelnyy-kodeks/Glava-I.1/Statya-11.9/) не допускается образование земельного участка, границы которого пересекают границы территориальных зон, лесничеств, лесопарков, за исключением земельного участка, образуемого для проведения работ по геологическому изучению недр, разработки месторождений полезных ископаемых, размещения линейных объектов, гидротехнических сооружений, а также водохранилищ, иных искусственных водных объектов.

Таким образом, по мнению Учреждения, если из информации, содержащейся в разделах межевого плана (в том числе разделе "Схема расположения земельных участков"), следует, что образуемый земельный участок пересекает границы территориальной зоны, то можно сделать вывод о том, что межевой план подготовлен с нарушением требований части 10 статьи 38 Закона о кадастре и, соответственно, о наличии оснований для приостановления осуществления кадастрового учета согласно пункту 5 части 2 статьи 26 Закона о кадастре. Одновременно с принятием решения о приостановлении осуществления кадастрового учета целесообразно направить соответствующий запрос в орган местного самоуправления.

Позиция, изложенная в настоящем письме, согласована с Росреестром (письмо от 21.06.2016 N 14-05035/16).

Заместитель директора К.А.ЛИТВИНЦЕВ