

Письмо № ОГ-Д23-1752 от 20 февраля 2017 г. относительно видов разрешенного использования земельных участков.

Департамент недвижимости Минэкономразвития России (далее – Департамент недвижимости), рассмотрев Ваше обращение, сообщает.

В соответствии с Положением о Министерстве экономического развития Российской Федерации, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 5 июня 2008 г. № 437 (далее - Положение), Минэкономразвития России является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим выработку государственной политики и нормативно-правовое регулирование в отнесенных к его ведению сферах деятельности. Согласно Положению Минэкономразвития России не наделено полномочиями по официальному разъяснению законодательства Российской Федерации, а также практики его применения.

Вместе с тем полагаем возможным отметить следующее.

В соответствии с пунктом 4 части 5 статьи 8 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ) разрешенное использование земельного участка относится к числу дополнительных сведений об объекте недвижимого имущества.

Пунктом 22 Порядка ведения Единого государственного реестра недвижимости, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 16 декабря 2015 г. № 943, установлено, что в реестре объектов недвижимости Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) указываются такие дополнительные сведения о земельном участке как вид или виды разрешенного использования земельного участка путем указания:

установленного вида разрешенного использования – на основании соответствующего акта уполномоченного органа с указанием в том числе реквизитов такого акта об установлении вида разрешенного использования;

вида разрешенного использования земельного участка из числа видов разрешенного использования, предусмотренных градостроительным регламентом, и сведений о территориальной зоне, в границах которой расположен земельный участок (с указанием реестрового номера границы территориальной зоны, сведения о которой внесены в ЕГРН, посредством указания которого в том числе обеспечивается взаимосвязь записей раздела ЕГРН на земельный участок с записями реестра границ, или реквизитов решений органов государственной власти или органов местного самоуправления об утверждении правил

землепользования и застройки или о внесении изменений в них, если в реестре границ отсутствует запись о соответствующей зоне).

Согласно пункту 2 статьи 13 Закона № 218-ФЗ внесение в ЕГРН дополнительных сведений об объекте недвижимого имущества осуществляется в порядке межведомственного информационного взаимодействия либо в уведомительном порядке.

Как предусмотрено пунктом 2 части 1 статьи 32 Закона № 218-ФЗ орган государственной власти или орган местного самоуправления обязан направить в орган регистрации прав в том числе принятое им решение об установлении или изменении вида разрешенного использования земельного участка.

Необходимо отметить, что установление или изменение вида разрешенного использования земельного участка осуществляется на основании решения уполномоченного органа публичной власти только в случаях, предусмотренных пунктом 3 части 1 статьи 4 Федерального закона от 29 декабря 2004 г. № 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации», положения которого носят временный характер и прекращают свое действие в случае принятия правил землепользования и застройки.

Как предусмотрено пунктом 8 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ) правила землепользования и застройки – это документ градостроительного зонирования, который утверждается нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, нормативными правовыми актами органов государственной власти субъектов Российской Федерации – городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга и в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений.

В соответствии с пунктом 2 статьи 7 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ), частью 4 статьи 37 ГрК РФ при наличии утвержденных правил землепользования и застройки правообладатель земельного участка, за исключением случаев, предусмотренных законом, вправе самостоятельно без дополнительных разрешений и согласований выбрать вид разрешенного использования земельного участка из числа видов, предусмотренных градостроительным регламентом.

Приказом Минэкономразвития России от 8 декабря 2015 г. № 920 утверждена в том числе форма заявления об исправлении технической ошибки в записях Единого

государственного реестра недвижимости, о внесении сведений в Единый государственный реестр недвижимости заинтересованным лицом, о внесении в Единый государственный реестр недвижимости записей о наличии возражения в отношении зарегистрированного права на объект недвижимости, записей о невозможности государственной регистрации права без личного участия правообладателя, записей о наличии прав требований в отношении зарегистрированного права, отдельных записей о правообладателе, отдельных дополнительных сведений об объекте недвижимости (далее – Заявление).

Указанной формой предусмотрено указание в реквизите 3.1.1 Заявления сведений, содержащихся в том числе в решении (акте) об установлении (изменении) разрешенного использования земельного участка, а также иных предусмотренных законодательством Российской Федерации сведений.

На основании вышеизложенного, поскольку правила землепользования и застройки, устанавливающие виды разрешенного использования земельных участков, утверждаются решением (актом) уполномоченного органа государственной власти или органа местного самоуправления, по мнению Департамента недвижимости, правообладатель вправе обратиться в орган регистрации прав с заявлением о внесении изменений в сведения ЕГРН о земельном участке в части изменения вида его разрешенного использования, указав в реквизите 3.1.1 такого заявления одно из следующего:

в графе «содержащиеся в решении (акте) об установлении (изменении) разрешенного использования земельного участка» – реквизиты акта об установлении (изменении) вида разрешенного использования определенного земельного участка (участков) (в случаях, установленных законодательством Российской Федерации) либо разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка;

в графе «иные предусмотренные законодательством Российской Федерации сведения» – реквизиты акта уполномоченного органа государственной власти или органа местного самоуправления об утверждении правил землепользования и застройки, реестровый номер границ территориальной зоны или в случае отсутствия такого реестрового номера ее индивидуального обозначения (например, вид, тип, номер, индекс) в соответствии с правилами землепользования и застройки, выбранный вид (виды) разрешенного использования (за исключением случая, установленного пунктом 17 статьи 39.8 ЗК РФ).