



**МИНИСТЕРСТВО  
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

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

Воронцово поле ул., д. 4а, Москва, 109028  
тел.: (495) 917-15-24

17.10.2012 № 14-8421-ТЕ

на № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

О направлении письма

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии направляет для сведения и возможного использования в работе копии писем Департамента недвижимости Минэкономразвития России от 21.09.2012 № Д23и-2786, Минэкономразвития России от 08.07.2011 № 14310-ИМ/Д23, а также копии писем Росреестра, направленные в Минэкономразвития России (от 30.07.2010 № 14-5796-ГЕ, от 30.05.2011 № 14-3398-СВ, от 22.08.2012 № 14-6708-СВ), по вопросу об изменении вида разрешенного использования земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, являющихся сельскохозяйственными угодьями, на которые градостроительные регламенты не распространяются, без изменения категории земель на иные виды разрешенного использования, предусматривающие возможность застройки соответствующих земельных участков (в частности «дачное строительство») на основании решения органа местного самоуправления с учетом публичных слушаний.

Приложение: на 23 л. в 1 экз.

Заместитель руководителя

С.Е. Максимова  
531-08-00 (12-80)

Руководителям (и.о. руководителей)  
территориальных органов Росреестра

Директору  
федерального государственного  
бюджетного учреждения  
«Федеральная кадастровая палата  
Федеральной службы государственной  
регистрации, кадастра и картографии»

А.В. Голикову

Директорам (и.о. директоров)  
филиалов федерального государственного  
бюджетного учреждения  
«Федеральная кадастровая палата  
Федеральной службы государственной  
регистрации, кадастра и картографии»  
по субъектам Российской Федерации

Г.Ю. Елизарова



**МИНИСТЕРСТВО  
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
(МИНЭКОНОМРАЗВИТИЯ РОССИИ)**

Росреестр

ул. 1-я Тверская-Ямская, д. 13, Москва,  
ГСП-3, А-47. 125993  
Тел. (495) 694-03-53, Факс (499) 251-69-65  
E-mail: minceconom@economy.gov.ru  
http://www.economy.gov.ru

21.09.2012 № 234-2786

На № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

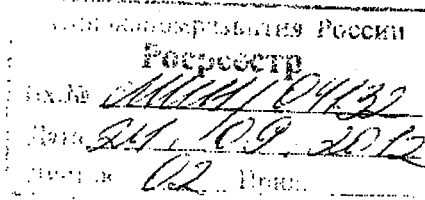
**Об изменении вида разрешенного  
использования земельного участка**  
На письмо Росреестра от 22 августа  
2012 г. № 14-6708-СВ

Департамент недвижимости Минэкономразвития России рассмотрел письмо Росреестра по вопросу об изменении вида разрешенного использования земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, предусматривающего ведение сельскохозяйственного производства на вид разрешенного использования земельных участков, предусматривающий ведение огородничества, садоводства, дачного хозяйства и сообщает, что ранее подобные вопросы были разъяснены письмом Минэкономразвития России от 8 июля 2011 г. № 14310-ИМ/Д23. Вместе с тем сообщаем следующее.

В соответствии с пунктом 3 статьи 37 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – Градостроительный кодекс) изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования осуществляется в соответствии с градостроительным регламентом при условии соблюдения требований технических регламентов.

В соответствии с пунктом 6 статьи 36 Градостроительного кодекса градостроительные регламенты не устанавливаются, в том числе, для сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения.

Согласно пункту 1 статьи 78 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – Земельный кодекс) земли сельскохозяйственного назначения могут использоваться для ведения сельскохозяйственного производства и иных связанных с сельскохозяйственным производством целей: гражданами, в том числе ведущими



крестьянские (фермерские) хозяйства, личные подсобные хозяйства, садоводство, животноводство, огородничество.

Статьей 81 Земельного кодекса предусмотрено предоставление земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения для целей дачного строительства.

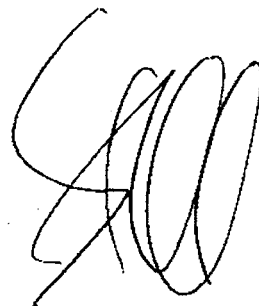
При этом изменение вида разрешенного использования земельных участков с «для ведения сельскохозяйственного производства» на виды разрешенного использования: «для ведения огородничества», «для ведения садоводства», «для ведения дачного хозяйства», как «самостоятельного вида использования» означает вывод сельскохозяйственных угодий из под действия Федерального закона от 24 июля 2002 г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (далее – Закон № 101-ФЗ). В соответствии с абзацем вторым пункта 1 статьи 1 Закона № 101-ФЗ действие Закона № 101-ФЗ не распространяется на земельные участки, предоставленные из земель сельскохозяйственного назначения гражданам для индивидуального жилищного, гаражного строительства, ведения личного подсобного и дачного хозяйства, садоводства, животноводства и огородничества, а также на земельные участки, занятые зданиями, строениями, сооружениями. Оборота указанных земельных участков регулируется Земельным кодексом Российской Федерации.

С учетом того, что до настоящего времени не урегулирован вопрос об изменении видов разрешенного использования земельных участков, действие градостроительных регламентов на которые не распространяется или в отношении которых градостроительные регламенты не устанавливаются, до установления порядка изменения видов разрешенного использования таких земельных участков изменение вида разрешенного использования земельного участка может осуществляться до 31 декабря 2012 г. органом местного самоуправления в соответствии со статьей 4 Федерального закона от 29 декабря 2004 г. № 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации» (далее – Закон № 191-ФЗ).

Обращаем внимание, что указанная норма действует до 1 января 2013 г. Какие-либо ограничения по применению правил статьи 4 Закона № 191-ФЗ в отношении сельскохозяйственных угодий законом не установлены.

Директор  
Департамента недвижимости

М.Н. Шамкин  
8(499)795 65 02  
Департамент недвижимости



А.И. Ивакин

**МИНИСТЕРСТВО  
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
(МИНЭКОНОМРАЗВИТИЯ РОССИИ)  
СТАТС-СЕКРЕТАРЬ-  
ЗАМЕСТИТЕЛЬ МИНИСТРА**  
ул. 1-я Тверская-Ямская, д. 1,3, Москва,  
ГСП-3, А-47, 125993  
Тел. (495) 694-03-53, Факс (495) 251-69-65  
E-mail: minceconom@economy.gov.ru  
http://www.economy.gov.ru

Руководителю  
Федеральной службы  
государственной регистрации,  
кадастра и картографии

С.В. Васильеву

08.07.2011 г. № 14310-ИЧ/223

На № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

Об изменении вида разрешенного  
использования земельного участка

Уважаемый Сергей Васильевич!

В Минэкономразвития России поступают обращения по вопросу, связанному с осуществлением государственного кадастрового учета изменений земельных участков в составе земель сельскохозяйственного назначения в связи с изменением вида разрешенного использования таких земельных участков без изменения категории земель (в том числе имеющих разрешенное использование «для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства» на иные виды разрешенного использования, предусматривающие возможность застройки соответствующих земельных участков, в частности, «для ведения дачного хозяйства»). Учитывая отсутствие единообразной практики по указанному вопросу, сообщаем следующее.

В соответствии с пунктом 1 статьи 1 Федерального закона от 24 июля 2002 г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (далее – Закон об обороте) указанный Федеральный закон регулирует отношения, связанные с владением, пользованием, распоряжением земельными участками из земель сельскохозяйственного назначения, устанавливает правила и ограничения, применяемые к обороту земельных участков и долей в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения – сделкам, результатом совершения которых является возникновение или прекращение прав на земельные участки из земель

с.ш.н./2574  
12 07 2011  
4

сельскохозяйственного назначения и доли в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, определяет условия предоставления земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в государственной или муниципальной собственности, а также изъятия их в государственную или муниципальную собственность.

Действие Закона об обороте не распространяется на земельные участки, предоставленные из земель сельскохозяйственного назначения гражданам для индивидуального жилищного, гаражного строительства, ведения личного подсобного и дачного хозяйства, садоводства, животноводства и огородничества, а также на земельные участки, занятые зданиями, строениями, сооружениями. Оборот указанных земельных участков регулируется Земельным кодексом Российской Федерации.

При этом согласно подпункту 1 пункта 3 статьи 1 Закона об обороте одним из принципов, на котором основывается оборот земель сельскохозяйственного назначения, является сохранение целевого использования земельных участков.

Вместе с тем в Законе об обороте отсутствуют специальные нормы, регулирующие установление или изменение разрешенного использования земельных участков в составе земель сельскохозяйственного назначения. В связи с чем в данном случае применяются правила, установленные Земельным кодексом Российской Федерации (далее – Земельный кодекс) и Градостроительным кодексом Российской Федерации (далее – Градостроительный кодекс).

Так, согласно пункту 2 статьи 7 Земельного кодекса правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий, общие принципы и порядок проведения которого устанавливаются федеральными законами и требованиями специальных федеральных законов. При этом возможность самостоятельного выбора любого вида разрешенного использования без дополнительных разрешений и процедур согласования предусмотрена при наличии зонирования территорий.

Порядок проведения градостроительного зонирования территорий установлен Градостроительным кодексом.

Согласно пункту 6 статьи 1 Градостроительного кодекса градостроительное зонирование – зонирование территорий муниципальных образований в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов.

В соответствии с пунктом 1 части 6 статьи 30 Градостроительного кодекса виды разрешенного использования земельного участка определяются в градостроительном регламенте, входящем в состав правил землепользования и застройки.

Однако, исходя из положений статьи 31 Градостроительного кодекса, правила землепользования и застройки разрабатываются применительно ко всем территориям поселений и городских округов. Применительно к межселенным территориям подготовка правил землепользования и застройки может осуществляться в случае планирования застройки таких территорий.

Кроме того, исходя из части 6 статьи 36 Градостроительного кодекса, градостроительные регламенты не устанавливаются для сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения.

Использование земельных участков, для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами (часть 7 статьи 36 Градостроительного кодекса).

Одновременно необходимо обратить внимание, что порядок проведения зонирования территорий для размещения садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений установлен статьей 12 Федерального закона от 15 апреля 1998 г. № 66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» (далее – Закон № 66-ФЗ). В частности, пунктом 2 указанной статьи предусмотрено, что в схемах зонирования территорий для размещения садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений должны содержаться сведения о местах нахождения, площадях и целевом назначении земельных участков, разрешенном использовании земельных участков, а также сведения о правах, на которых земельные участки в конкретной зоне допускается предоставлять гражданам.

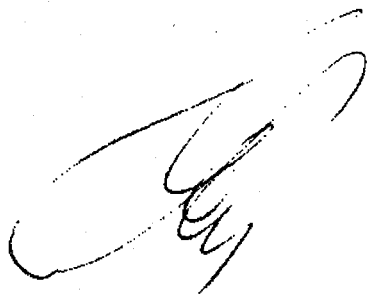
В связи с чем предусмотренное Законом № 66-ФЗ зонирование территорий необходимо для планирования предоставления земельных участков в целях ведения садоводства, огородничества или дачного хозяйства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности. Однако Закон 66-ФЗ не регулирует отношения по изменению видов разрешенного использования находящихся в частной собственности земельных участков, в границах которых планируется размещение

садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений, в том числе при наличии схем зонирования территорий для размещения таких объединений.

Таким образом, действующее законодательство не содержит однозначных норм, регулирующих порядок изменения видов разрешенного использования земельных участков в составе земель сельскохозяйственного назначения.

Учитывая изложенное, по мнению Минэкономразвития России, до внесения в законодательство Российской Федерации соответствующих изменений государственный кадастровый учет изменений земельного участка в составе земель сельскохозяйственного назначения в связи с изменением вида разрешенного использования может быть осуществлен в случае представления в орган кадастрового учета решения главы местной администрации, принятого с учетом публичных слушаний, об изменении одного вида разрешенного использования такого земельного участка на другой вид в порядке, установленном пунктом 3 части 1 статьи 4 Федерального закона от 29 декабря 2004 г. № 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации».

Прошу довести настоящее письмо до территориальных органов и подведомственных организаций Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии.



И.Е. Маньлов



**МИНИСТЕРСТВО  
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

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

**РУКОВОДИТЕЛЬ**

Воронцово поле ул., д. 4а, Москва, 109028  
тел.: (495) 917-15-24

*22.08.2012 № 14-6708-СВ*

на № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

Уважаемый Андрей Рэмович!

В Федеральную службу государственной регистрации, кадастра и картографии поступают вопросы, связанные с изменением вида разрешенного использования земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, являющихся сельскохозяйственными угодьями, на которые градостроительные регламенты не распространяются, без изменения категории земель на иные виды разрешенного использования, предусматривающие возможность застройки соответствующих земельных участков (в частности, «дачное строительство»), на основании решения органа местного самоуправления с учетом публичных слушаний.

Росреестром письмом от 30.07.2010 № 14-5796-ГЕ в Минэкономразвития России была представлена позиция о том, что изменение вида разрешенного использования земельного участка сельскохозяйственного назначения (за исключением земельных участков, предоставленных гражданам для индивидуального жилищного, гаражного строительства, ведения личного подсобного и дачного хозяйства, садоводства, животноводства и огородничества, а также земельных участков, занятых зданиями, строениями, сооружениями) должно осуществляться в пределах видов разрешенного использования, установленных Федеральным законом от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (далее – Закон). В настоящее время для сельскохозяйственных угодий законодательством (Законом) не предусмотрена возможность изменения вида разрешенного использования



«для сельскохозяйственного производства» на вид «для ведения садоводства, огородничества, дачного строительства».

В последующем в Росреестр, в том числе из Минэкономразвития России, поступали обращения по вопросу отказа органа кадастрового учета в осуществлении кадастрового учета изменений вида разрешенного использования земельного участка категории земель – земли сельскохозяйственного назначения с «для ведения сельского хозяйства», «для сельскохозяйственного производства» на «для дачного строительства», в связи с чем Росреестром в Минэкономразвития России были направлены письма от 23.12.2010 № 14-9720-ГЕ, от 22.03.2011 № 14-1761-ГЕ с учетом позиции Росреестра, изложенной в письме от 30.07.2010 № 14-5796-ГЕ.

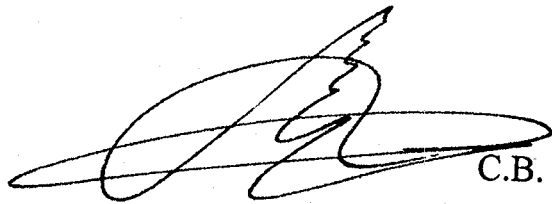
В апреле 2011 г. во исполнение поручения Минэкономразвития России в территориальных органах Росреестра и подведомственных ему учреждениях была запрошена информация о практике принятия соответствующих решений в связи с изменением в государственном кадастре недвижимости и Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним вида разрешенного использования земельных участков категории земель – «земли сельскохозяйственного назначения» с «для сельскохозяйственного производства», «ведения крестьянского (фермерского) хозяйства» на «для ведения садоводства, огородничества, дачного строительства».

Анализ поступившей информации и позиция Росреестра по данному вопросу, а также проект письма в территориальные органы Росреестра и подведомственные ему учреждения с разъяснениями по указанному вопросу (далее – Проект письма) на согласование были направлены в Минэкономразвития России письмом от 31.05.2011 № 14-3398-СВ.

На вышеуказанное письмо Минэкономразвития России письмом от 12.07.2011 № Д23-2916 сообщило о недопустимости дачного строительства на земельных участках, являющихся сельскохозяйственными угодьями. Однако Проект письма согласован не был (такая информация в указанном письме Минэкономразвития России отсутствовала).

Вместе с тем ранее в Росреестр поступило письмо Минэкономразвития России от 08.07.2011 № 14310-ИМ/Д23, согласно которому до внесения в законодательство Российской Федерации соответствующих изменений государственный кадастровый учет изменений земельного участка в составе земель сельскохозяйственного назначения в связи с изменением вида разрешенного использования может быть осуществлен в случае представления в орган кадастрового учета решения главы местной администрации, принятого с учетом публичных слушаний, об изменении одного вида разрешенного использования такого земельного участка на другой вид в порядке, установленном пунктом 3 части 1 статьи 4 Федерального закона от 29.12.2004 № 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации».

Для выработки единообразной практики осуществления государственного кадастрового учета и регистрации прав на земельные участки просим высказать позицию Минэкономразвития России о возможности изменения вида разрешенного использования земельных участков в составе земель сельскохозяйственного назначения на вид разрешенного использования, предполагающий их использование для ведения садоводства, огородничества, дачного строительства, когда такие изменения не сопровождаются изменением в установленном порядке категории земельного участка (например, при его включении в границы населенного пункта), а также вне рамок, регулируемых Федеральным законом от 15.04.1998 № 66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан».



С.В. Васильев



**МИНИСТЕРСТВО  
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

Статс-секретарю — заместителю  
Министра экономического развития  
Российской Федерации

И.Е. Манылову

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

**РУКОВОДИТЕЛЬ**

Воронцово поле ул., д. 4а, Москва, 109028  
тел.: (495) 917-15-24

30.05.2011 № 14-3398-СВ

на № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

Уважаемый Игорь Евгеньевич!

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии в соответствии с Вашим поручением от 21.04.2011 сообщает.

В Федеральную службу государственной регистрации, кадастра и картографии поступило для учета в работе письмо Минэкономразвития России от 08.04.2010 № Д23-1220 (письмо в адрес гражданина от 08.04.2010 № Д23-1219) с позицией Минэкономразвития России о возможности до принятия правил землепользования и застройки, но не позднее 01.01.2012, изменения вида разрешенного использования земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения, являющихся сельскохозяйственными угодьями, на который градостроительные регламенты не распространяются, на основании решения органа местного самоуправления с учетом публичных слушаний (на «дачное строительство»).

В ответ на вышеуказанное письмо Минэкономразвития России Росреестром письмом от 30.07.2010 № 14-5796-ГЕ была направлена иная позиция о том, что изменение вида разрешенного использования земельного участка сельскохозяйственного назначения (за исключением земельных участков, предоставленных гражданам для индивидуального жилищного, гаражного строительства, ведения личного подсобного и дачного хозяйства, садоводства, животноводства и огородничества, а также земельных участков, занятых зданиями, строениями, сооружениями) должно осуществляться в пределах видов разрешенного

использования, установленных Федеральным законом от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (далее – Закон). В настоящее время для сельскохозяйственных угодий законодательством (Законом) не предусмотрена возможность изменения вида разрешенного использования «для сельскохозяйственного производства» на вид «для ведения садоводства, огородничества, дачного строительства».

В соответствии с поручением Минэкономразвития России от 31.08.2010 № Д23-3430 (на письма Росреестра от 30.07.2010 № 14-5796-ГЕ, от 18.08.2010 № 14 6261-ГЕ) по вопросу изменения вида разрешенного использования земельного участка Росреестром в Минэкономразвития России был направлен проект федерального закона «О внесении изменений в Федеральный закон «О государственном кадастре недвижимости» и Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», пояснительная записка к нему и финансово-экономическое обоснование.

На вышеуказанное письмо Минэкономразвития России письмом от 14.12.2010 № Д23-5124 сообщило о невозможности поддержания вышеуказанного законопроекта и о возможности учесть предлагаемые законопроектом изменения при доработке проекта федерального закона «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и другие законодательные акты Российской Федерации в части уточнения порядка предоставления земельных участков и определения порядка их разрешенного использования», разработанного Минэкономразвития России.

В последующем в Росреестр, в том числе из Минэкономразвития России, поступали обращения профессора факультета экономики недвижимости Академии народного хозяйства И.В. Старикова и гр. Ярошевского И.С. по вопросу отказа ФГУ «Земельная кадастровая палата» по Новосибирской области гр. Ярошевскому И.С. в учете изменений вида разрешенного использования земельного участка категории земель – «земли сельскохозяйственного назначения» с «для ведения сельского хозяйства» на «для дачного строительства».

Ответы Росреестра были направлены в Минэкономразвития России письмами от 23.12.2010 № 14-9720-ГЕ, от 22.03.2011 № 14-1761-ГЕ с учетом позиции Росреестра, изложенной в письме от 30.07.2010 № 14-5796-ГЕ.

Во исполнение Вашего поручения в территориальные органы Росреестра и подведомственные ему учреждения был направлен запрос о предоставлении информации о практике принятия соответствующих решений в связи с изменением в государственном кадастре недвижимости и Едином государственном реестре прав

на недвижимое имущество и сделок с ним вида разрешенного использования земельных участков категории земель – «земли сельскохозяйственного назначения» с «для сельскохозяйственного производства», «ведения крестьянского (фермерского) хозяйства» на «для ведения садоводства, огородничества, дачного строительства».

Анализ поступившей информации показал следующее.

Большинство территориальных органов Росреестра и подведомственных ему учреждений (республики Саха (Якутия), Башкортостан, Татарстан; Краснодарский, Красноярский, Приморский, Хабаровский края; Владимирская, Волгоградская, Вологодская, Иркутская, Калужская, Кемеровская, Костромская, Курская, Ленинградская, Нижегородская области и т.д.) принимают решения об учете изменений в сведениях государственного кадастра недвижимости и Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним в связи с изменением вида разрешенного использования земельных участков категории земель – «земли сельскохозяйственного назначения» на основании поступающих от правообладателей земельных участков заявлений об учете изменений и актов органа местного самоуправления (в том числе с учетом публичных слушаний) или в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 18.08.2008 № 618 в порядке информационного взаимодействия.

Ряд территориальных органов Росреестра и подведомственных ему учреждений (Республика Алтай, Удмуртская Республика; Архангельская область и Ненецкий автономный округ, Калининградская, Нижегородская, Свердловская, Тверская, Тюменская, Челябинская области и т.д.) принимают решения об отказе в учете изменений в сведениях государственного кадастра недвижимости и Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним в связи с изменением вида разрешенного использования земельных участков категории земель – «земли сельскохозяйственного назначения» на основании поступающих от правообладателей земельных участков заявлений об учете изменений и актов органа местного самоуправления.

В данных регионах имеется судебная практика об отказе в удовлетворении исковых требований граждан об отмене решений органа кадастрового учета или органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, об отказе в учете изменений вида разрешенного использования земельного участка.

Также ранее ФГУ «Земельная кадастровая палата» по Удмуртской Республике принимались решения об учете изменений в сведениях государственного кадастра

недвижимости в связи с изменением вида разрешенного использования земельных участков категории земель – «земли сельскохозяйственного назначения». С апреля 2011 года в рамках информационного взаимодействия в орган кадастрового учета от органа местного самоуправления поступают акты, принятые на основании вступивших в силу судебных решений, об отмене ранее принятых решений об изменении вида разрешенного использования земельного участка.

В некоторые территориальные органы Росреестра и подведомственные ему учреждения заявления об учете изменений вида разрешенного использования земельных участков категории земель – «земли сельскохозяйственного назначения», а также информация в порядке информационного взаимодействия не поступали.

В этой связи полагаю, что территориальные органы Росреестра и подведомственные ему учреждения при принятии соответствующих решений при изменении вида разрешенного использования земельных участков, предоставленных для сельскохозяйственного производства, категории земель «земли сельскохозяйственного назначения» должны исходить из того, что изменение вида разрешенного использования земельного участка сельскохозяйственного назначения (за исключением земельных участков, предоставленных гражданам для индивидуального жилищного, гаражного строительства, ведения личного подсобного и дачного хозяйства, садоводства, животноводства и огородничества, а также земельных участков, занятых зданиями, строениями, сооружениями) должно осуществляться в пределах видов разрешенного использования, установленных Законом.

Также представляется для согласования проект письма в территориальные органы Росреестра и подведомственные ему учреждения с разъяснениями по изложенному вопросу.

Приложение: на 4 л. в 1 экз.

 С.В. Васильев



**МИНИСТЕРСТВО  
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

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

Воронцово поле ул., д. 4а, Москва, 109028  
тел.: (495) 917-15-24

30.04.2010 № 14-5796-15

на № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

Министерство экономического развития  
Российской Федерации

Директору Департамента недвижимости

А.И. Ивакину

Уважаемый Андрей Иванович!

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии, рассмотрев письмо Минэкономразвития России от 08.04.2010 № Д23-1219 об изменении вида разрешенного использования земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения (далее - письмо), полагает возможным отметить следующее.

I. В соответствии со статьей 7 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - ЗК):

1) земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие категории: земли сельскохозяйственного назначения; земли населенных пунктов; земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения; земли особо охраняемых территорий и объектов; земли лесного фонда; земли водного фонда; земли запаса.

2) земли указанных категорий используются в соответствии с установленным для них целевым назначением. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий, общие принципы и порядок проведения которого устанавливаются федеральными законами; требованиями специальных федеральных законов.

Согласно пункту 1 статьи 78 ЗК земли сельскохозяйственного назначения могут использоваться для ведения сельскохозяйственного производства, создания защитных лесных насаждений, научно-исследовательских, учебных и иных связанных с сельскохозяйственным производством целей:

гражданами, в том числе ведущими крестьянские (фермерские) хозяйства, личные подсобные хозяйства, садоводство, животноводство, огородничество;

хозяйственными товариществами и обществами, производственными кооперативами, государственными и муниципальными унитарными предприятиями, иными коммерческими организациями;

некоммерческими организациями, в том числе потребительскими кооперативами, религиозными организациями; казачьими обществами;

опытно-производственными, учебными, учебно-опытными и учебно-производственными подразделениями научно-исследовательских организаций, образовательных учреждений сельскохозяйственного профиля и общеобразовательных учреждений;

общинами коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации для сохранения и развития их традиционных образа жизни, хозяйствования и промыслов.

На основании статьи 27 ЗК оборот земель сельскохозяйственного назначения регулируется Федеральным законом от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (далее - Закон); образование земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения регулируется ЗК и Законом (за исключением земельных участков, предоставленных из земель сельскохозяйственного назначения гражданам для индивидуального жилищного, гаражного строительства, ведения личного подсобного и дачного хозяйства, садоводства, животноводства и огородничества, а также земельных участков, занятых зданиями, строениями, сооружениями). Согласно статье 79 ЗК сельскохозяйственные угодья в составе земель сельскохозяйственного назначения имеют приоритет в использовании и подлежат особой охране, использование земельных долей, возникших в результате приватизации сельскохозяйственных угодий, регулируется Законом.

В соответствии со статьей 1 Закона оборот земель сельскохозяйственного назначения основывается на принципе сохранения целевого использования земельных участков. Согласно статье 13 Закона участник или участники долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения вправе выделить земельный участок в счет своей земельной доли или своих земельных долей для создания либо расширения личного подсобного хозяйства или крестьянского (фермерского) хозяйства, а также для передачи земельного участка в аренду или распоряжения им иным образом, если это не нарушает требований статьи 4 Закона.

Согласно статье 6 Закона собственники земельных участков, землепользователи, землевладельцы, арендаторы земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения обязаны использовать указанные земельные участки в соответствии с целевым назначением данной категории земель и разрешенным использованием способами, которые не должны причинить вред земле как природному объекту, в том числе приводить к деградации, загрязнению, захламлению земель, отравлению, порче, уничтожению плодородного слоя почвы и иным негативным (вредным) воздействиям хозяйственной деятельности. Кроме того, указанная статья предусматривает возможность принудительного изъятия земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения у его собственника в судебном порядке в случае ненадлежащего использования или неиспользования в соответствии с целевым назначением в течение трех лет. Случаи ненадлежащего использования земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения (например, использовании земельного участка способами, которые приводят к существенному снижению плодородия сельскохозяйственных земель или значительному ухудшению экологической обстановки) определяются в соответствии с ЗК.



Кроме того, Законом установлено, что одним из принципов оборота земель сельскохозяйственного назначения является преимущественное право субъекта Российской Федерации или в случаях, установленных законом субъекта Российской Федерации, муниципального образования на покупку земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения при его продаже, за исключением случаев продажи с публичных торгов. При этом изменение вида разрешенного использования земельного участка с «для сельскохозяйственного производства» или «для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства» на вид разрешенного использования «для ведения садоводства», «для дачного строительства» приведет к тому, что соответствующий земельный участок «выводится» из-под действия Закона (статья 27 ЗК, статья 1 Закона - действие Закона не распространяется на земельные участки, предоставленные из земель сельскохозяйственного назначения гражданам для индивидуального жилищного, гаражного строительства, ведения личного подсобного и дачного хозяйства, садоводства, животноводства и огородничества, а также на земельные участки, занятые зданиями, строениями, сооружениями) и, следовательно, на оборот такого земельного участка не распространяются ограничения, установленные Законом.

В соответствии со статьей 81 ЗК порядок предоставления земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения гражданам (их объединениям) помимо ЗК регламентируется:

Федеральным законом от 11.06.2003 № 74-ФЗ «О крестьянском (фермерском) хозяйстве» (в случае ведения крестьянского (фермерского) хозяйства);

Федеральным законом от 07.07.2003 № 112-ФЗ «О личном подсобном хозяйстве» (в случае ведения личного подсобного хозяйства);

Федеральным законом от 15.04.1998 № 66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» (в случае ведения садоводства, огородничества и дачного строительства);

Законом (в случае предоставления земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения для сенокосшения и выпаса скота).

Согласно статье 11 Федерального закона от 11.06.2003 № 74-ФЗ «О крестьянском (фермерском) хозяйстве» земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения предоставляются и приобретаются для создания фермерского хозяйства и осуществления его деятельности; для строительства зданий, строений и сооружений, необходимых для осуществления деятельности фермерского хозяйства, могут предоставляться и приобретаться земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения и земель иных категорий. При этом оборот земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения (за исключением земельных участков на которых расположены здания, строения сооружения) регулируется Законом.

В соответствии с Федеральным законом от 15.04.1998 № 66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» земельные участки для размещения садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений предоставляются гражданам из фонда перераспределения земель с учетом схем зонирования территорий. Ведение садоводства, огородничества и дачного строительства предусматривает возможность использования земельных участков для выращивания сельскохозяйственных культур и картофеля; для отдыха; для возведения жилого строения (капитального или некапитального, как с правом, так и без права

регистрации проживания в нем) и хозяйственных строений и сооружений (в зависимости от разрешенного использования земельного участка, определенного при зонировании территории).

На основании Федерального закона от 07.07.2003 № 112-ФЗ «О личном подсобном хозяйстве» для ведения личного подсобного хозяйства могут использоваться земельный участок в границах населенного пункта (приусадебный земельный участок) и земельный участок за пределами границ населенного пункта (полевой земельный участок); приусадебный земельный участок используется для производства сельскохозяйственной продукции, а также для возведения жилого дома, производственных, бытовых и иных зданий, строений, сооружений с соблюдением градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил и нормативов; полевой земельный участок используется исключительно для производства сельскохозяйственной продукции без права возведения на нем зданий и строений.

Учитывая изложенное, представляется, что изменение вида разрешенного использования земельного участка сельскохозяйственного назначения возможно только в рамках соответствующего федерального закона. То есть изменение вида разрешенного земельного участка сельскохозяйственного назначения (за исключением земельных участков, предоставленных гражданам для индивидуального жилищного, гаражного строительства, ведения личного подсобного и дачного хозяйства, садоводства, животноводства и огородничества, а также земельных участков, занятых зданиями, строениями, сооружениями) должно осуществляться в пределах видов разрешенного использования, установленных Законом. В настоящее время для сельскохозяйственных угодий законодательством (Законом) не предусмотрена возможность изменения вида разрешенного использования «для сельскохозяйственного производства» на вид разрешенного использования «для ведения садоводства, огородничества, дачного строительства».

Таким образом, полагаем, что изменение вида разрешенного использования земельного участка на «для дачного строительства» возможно в отношении земельных участков, предоставленных и используемых гражданами в соответствии с Федеральным законом от 15.04.1998 № 66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан». При этом указанные граждане должны являться членами садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения граждан или вести садоводство, огородничество или дачное хозяйство в индивидуальном порядке на территории садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения.

О возможности применения к рассматриваемым отношениям положений статьи 4 Федерального закона от 29.12.2004 № 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации» (далее - Закон о введении в действие ГрК) полагаем возможным отметить следующее.

Согласно части 1 статьи 4 Закона о введении в действие ГрК до принятия в установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации (далее - ГрК) порядке правил землепользования и застройки, но не позднее чем до 01.01.2012 решение об изменении одного вида разрешенного использования земельных участков на другой вид такого использования принимается главой местной администрации с учетом результатов публичных слушаний.

В соответствии со статьей 4 ГрК законодательство о градостроительной деятельности регулирует отношения по территориальному планированию, градостроительному зонированию, планировке территории, архитектурно-

строительному проектированию, отношения по строительству объектов капитального строительства, их реконструкции, а также по капитальному ремонту, при проведении которого затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности таких объектов.

Согласно статье 1 ГрК градостроительный регламент - это устанавливаемые в пределах границ соответствующей территориальной зоны виды разрешенного использования земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства.

На основании статьи 31 ГрК подготовка проекта правил землепользования и застройки (которые включают в себя в том числе градостроительные регламенты) может осуществляться применительно ко всем территориям поселений, городских округов, а также к частям территорий поселений, городских округов; применительно к межселенным территориям (территории, находящейся вне границ поселений) подготовка проекта правил землепользования и застройки может осуществляться в случае планирования застройки таких территорий.

Земли сельскохозяйственного назначения (в отличие от земель сельскохозяйственного использования) представляют собой земли, находящиеся за границами населенного пункта (статья 77 ЗК).

Таким образом, представляется, что в отношении сельскохозяйственных угодий, предназначенных для сельскохозяйственного производства (не для размещения зданий, строений, сооружений), речь может идти о территориальном планировании, а не об утверждении правил землепользования и застройки (градостроительном зонировании).

В соответствии с ГрК разрешенное использование земельных участков определяется градостроительным регламентом, содержащимся в правилах землепользования и застройки (пункт 9 статьи 1, часть 2 и часть 6 статьи 30 ГрК). При этом в соответствии с частями 6, 7 статьи 36 ГрК градостроительные регламенты не устанавливаются для сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения; использование земельных участков, для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами.

Кроме того, судебная практика свидетельствует о том, что суды, рассматривая дела об изменении вида разрешенного использования земель сельскохозяйственного назначения, придерживаются позиции о неправомерности изменения в рассматриваемых случаях вида разрешенного использования земельных участков:

определением Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 20.11.2009 № ВАС-14403/09 по делу А13-12443/2008 отказ в государственной регистрации внесения изменений в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее - ЕГРП) (изменение назначения земельного участка) признан обоснованным в связи с тем, что изменение вида

разрешенного использования возможно только после изменения категории земель для сельскохозяйственных угодий;

определением Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 18.06.2009 № ВАС-7096/09 по делу № А13-3769/2008 отказ главы администрации органа местного самоуправления в изменении вида разрешенного использования земельного участка признан правомерным, так как спорный участок относится к сельскохозяйственным угодьям, подлежит особой охране, изменение вида разрешенного использования возможно только после изменения категории земель для сельскохозяйственных угодий;

определением Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 30.11.2009 № ВАС-15182/09 по делу № А41-22733/08 отказ органа кадастрового учета во внесении изменений в сведения государственного земельного кадастра о виде разрешенного использования земельного участка признан обоснованным, так как спорный земельный участок отнесен к категории земель сельскохозяйственного назначения и был предоставлен заявителю «для сельскохозяйственного производства»;

постановлением Федерального арбитражного суда Северо-Западного округа от 09.10.2009 по делу № А13-1816/2009 постановление главы сельского поселения об отмене ранее принятого постановления об изменении вида разрешенного использования земельных участков «для сельскохозяйственных целей» на вид «для ведения дачного хозяйства с правом возведения жилого дома» признано действительным, поскольку изменение вида разрешенного использования участков, относящихся к сельскохозяйственным угодьям, без изменения категории земель, в состав которых входят данные участки, противоречит закону;

определением Кировского областного суда от 17.12.2009 отказ во внесении изменений в ЕГРП признан правомерным, поскольку действующим законодательством не предусмотрена возможность изменения вида разрешенного использования земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения с «для сельскохозяйственного использования» на «для дачного строительства».

Кроме того, при рассмотрении по поручению Минэкономразвития России от 10.02.2010 № 511-ПП обращения Скопина В.В. (письмо Аппарата Правительства Российской Федерации от 08.02.2010 № П9-3882) Управлением Росреестра по Кировской области была представлена информация, согласно которой в отношении распоряжений глав сельских администраций об изменении вида разрешенного использования земельных участков сельскохозяйственного назначения выносятся протесты прокурора, в которых указывается на незаконность данных распоряжений, и такие распоряжения отменяются районными администрациями.

II. Как следует из второй части письма, в случае, если в связи с изменением сведений об объекте недвижимого имущества, содержащихся в ГКН, требуется внесение соответствующих изменений в подраздел I ЕГРП, уточненные сведения о таком объекте недвижимого имущества вносятся в ЕГРП без заявления правообладателя и без повторной регистрации при внесении в соответствии с Федеральным законом от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (далее - Закон о кадастре) этих сведений в государственный кадастр недвижимости (далее - ГКН) (пункт 4 статьи 18 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее - Закон о регистрации)).

При этом, по мнению Минэкономразвития России, если указанные сведения не были внесены в ходе информационного взаимодействия, урегулированного

Порядком взаимного предоставления в электронном виде сведений об объектах недвижимости, содержащихся в государственном кадастре недвижимости, и сведений Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним территориальными органами Федерального агентства кадастра объектов недвижимости и Федеральной регистрационной службы, утвержденного приказом Роснедвижимости и Росрегистрации от 09.12.2008 № П/0535/234 (далее - Порядок), такие сведения могут быть внесены в ЕГРП на основании обращения заинтересованного правообладателя земельного участка в порядке, установленном статьей 21 Закона о регистрации (исправление технических ошибок, допущенных при государственной регистрации прав).

Полагаем возможным не согласиться с выводом Минэкономразвития России в связи со следующим.

Информационный обмен между территориальными органами в сфере кадастрового учета и территориальными органами в сфере государственной регистрации прав осуществляется на региональном уровне (пункт 2 Порядка).

В соответствии с пунктами 5, 5.1, 5.2, 5.3 Порядка территориальные органы в сфере кадастрового учета передают в территориальные органы в сфере государственной регистрации прав в отношении земельных участков следующие сведения:

- кадастровый номер, дата внесения данного кадастрового номера в ГКН;
  - предыдущий(ие) кадастровый(ые) номер(а);
  - наименование земельного участка;
  - адрес или при отсутствии такого адреса описание местоположения;
  - категория земель;
  - разрешенное использование;
  - площадь;
  - сведения о части земельного участка, на которую распространяется ограничение (обременение) вещных прав, если такое ограничение (обременение) не распространяется на весь земельный участок (при наличии данных в ГКН).
- По зданиям, сооружениям, объектам незавершенного строительства:
- кадастровый номер и дата внесения данного кадастрового номера в ГКН;
  - ранее присвоенный государственный учетный номер (кадастровый, инвентарный) или условный номер;
  - кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект учета;
  - наименование объекта учета;
  - вид объекта учета (здание, сооружение, объект незавершенного строительства);
  - назначение объекта учета;
  - адрес или при отсутствии такого адреса описание местоположения;
  - литера объекта учета;
  - этажность, в том числе подземная;
  - сведения о части объекта учета, на которую распространяется ограничение (обременение) вещных прав, если такое ограничение (обременение) не распространяется на весь объект учета;
  - сведения о прекращении существования объекта учета, если объект учета прекратил существование.

По помещениям:

- кадастровый номер помещения и дата внесения данного кадастрового номера в ГКН;
- ранее присвоенный государственный учетный номер (кадастровый, инвентарный) или условный номер;
- кадастровый номер здания, сооружения, в котором находится помещение (при его наличии);
- кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната, если объектом недвижимости является комната (при наличии);
- вид жилого помещения (комната, квартира), если объектом недвижимости является жилое помещение, расположенное в многоквартирном доме;
- назначение помещения (жилое помещение, нежилое помещение);
- адрес или при отсутствии такого адреса описание местоположения;
- номер этажа, на котором расположено это помещение (при наличии этажности);
- номер помещения на поэтажном плане, если нет никаких других номеров, кроме номеров на поэтажном плане здания или сооружения;
- общая площадь помещения;
- сведения о части помещения, на которую распространяется ограничение (обременение) вещных прав, если такое ограничение (обременение) не распространяется на все помещение;
- сведения о прекращении существования помещения, если помещение прекратило существование.

В соответствии с пунктом 10 статьи 33 Закона о регистрации до 01.01.2013 обязательным приложением к документам, необходимым для осуществления по установленным пунктом 1 статьи 17 Закона о регистрации основаниям государственной регистрации прав на здание, сооружение, помещение или объект незавершенного строительства, является кадастровый паспорт такого объекта недвижимого имущества; если в связи с изменением сведений о таком объекте недвижимого имущества требуется внесение соответствующих изменений в подраздел I ЕГРП, уточненные сведения о таком объекте недвижимого имущества вносятся в ЕГРП без повторной регистрации на основании заявления правообладателя такого объекта недвижимого имущества или его представителя и прилагаемого кадастрового паспорта такого объекта недвижимого имущества, содержащего новые сведения о таком объекте недвижимого имущества.

В соответствии с пунктом 23 Правил ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 18.02.1998 № 219, подраздел I ЕГРП содержит краткое описание объекта недвижимого имущества на основании документов, удостоверенных организацией (органом) по учету объектов недвижимого имущества на территории регистрационного округа.

В этой связи в случае, если по каким-либо причинам (в том числе технического характера) указанные сведения не были внесены в ЕГРП посредством информационного взаимодействия, на наш взгляд, такие сведения могут быть внесены в ЕГРП на основании заявления правообладателя такого объекта недвижимого имущества (его представителя) и прилагаемого кадастрового паспорта (выписки) такого объекта недвижимого имущества, содержащего новые сведения об объекте недвижимого имущества.

Учитывая, что в соответствии с Законом о регистрации проверка юридической силы правоустанавливающих документов осуществляется органом, осуществляющим государственную регистрацию прав, при этом органы, осуществляющие государственную регистрацию прав, несут ответственность за своевременное, полное и точное исполнение своих обязанностей, представляется, что внесение в ЕГРП изменений на основании сведений ГКН, основанных на документах, не соответствующих требованиям действующего законодательства, не отвечает задачам и принципам государственной регистрации прав. Положения статьи 18 Закона о регистрации, предусматривающие, что, если в связи с изменением сведений об объекте недвижимого имущества, содержащихся в ГКН, требуется внесение соответствующих изменений в подраздел I ЕГРП, уточненные сведения о таком объекте недвижимого имущества вносятся в ЕГРП без заявления правообладателя и без повторной регистрации при внесении в соответствии с Законом о кадастре, полагаем, могут быть применены не во всех случаях, связанных с изменением характеристик объекта недвижимости.

Представляется, что, если изменение характеристик объекта связано с соблюдением определенных процедур, предусмотренных законодательством (например, реконструкция объекта недвижимости, перевод жилого помещения в нежилое, изменение категории или вида разрешенного использования земельного участка), внесение изменений в ЕГРП должно осуществляться на основании соответствующих документов после проведения правовой экспертизы. При этом перечень сведений, подлежащих внесению в ЕГРП только на основании сведений ГКН, должен быть установлен соответствующим нормативным правовым актом. Полагаем, что порядок внесения изменений в ЕГРП в соответствии со статьей 18 Закона о регистрации следует предусмотреть в разрабатываемых правилах ведения ЕГРП.

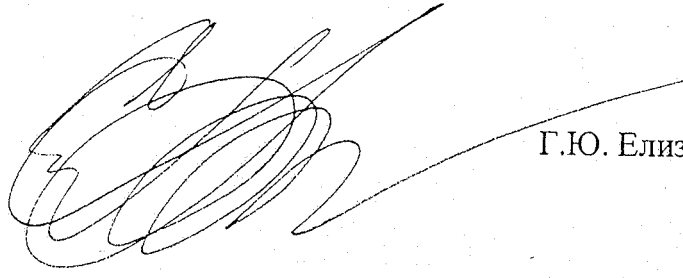
Положения статьи 21 Закона о регистрации, устанавливающей порядок исправления технических ошибок, допущенных при государственной регистрации прав, не могут быть применены, так как техническая ошибка, допущенная при государственной регистрации прав, предполагает ошибочное внесение в ЕГРП сведений, отличных от сведений правоустанавливающих документов, иных документов, представленных на государственную регистрацию. В иных случаях, в частности, когда речь идет о последующих (после проведения государственной регистрации) изменениях характеристик объекта недвижимого имущества, в ЕГРП следует вносить соответствующие изменения в установленном Законом о регистрации порядке.

Кроме того, согласно пункту 1 статьи 21 Закона о регистрации исправление технической ошибки, допущенной при государственной регистрации прав, осуществляется в случае, если нет оснований полагать, что такое исправление может причинить ущерб или нарушить законные интересы правообладателей или третьих лиц, которые полагались на соответствующие регистрационные записи.

Принимая во внимание, что в соответствии с пунктом 1 Положения о Министерстве экономического развития Российской Федерации, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 05.06.2008 № 437, Минэкономразвития России является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию, в том числе в сфере государственной регистрации прав на недвижимое имущество, а также с целью установления единообразной практики применения норм действующего законодательства просим

дополнительно рассмотреть и согласовать вышеизложенную позицию Росреестра по обозначенному вопросу.

Заместитель руководителя

A handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke extending to the right.

Г.Ю. Елизарова