



**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

28.01.2013 № 14-исх/00582-ГЕ/13

на № _____ от _____

Руководителям (и.о. руководителей)
территориальных органов Росреестра

Директору ФГБУ «ФКП Росреестра»

А.В. Голикову

Директорам (и.о. директоров) филиалов
ФГБУ «ФКП Росреестра» по субъектам
Российской Федерации

О направлении письма

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии направляет для сведения и возможного учета в работе копии писем Минэкономразвития России от 10.01.2013 № ОГ-Д23-64 и Росреестра от 24.12.2012 № 14-исх/10829-ГЕ/12 по вопросу применения предельных (максимальных и минимальных) размеров земельных участков, а также о многообразии формулировок вида разрешенного использования земельных участков.

Приложение: на 6 л. в 1 экз.

Заместитель руководителя

Г.Ю. Елизарова



**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

24.12.2012 № 19-исх/10829-ПЕ/12

на № _____ от _____

Министерство экономического
развития Российской Федерации

Директору
Департамента недвижимости

А.И. Ивакину

О рассмотрении обращения
На поручение Минэкономразвития
России от 10.12.2012 № 15144-ОГ

Уважаемый Андрей Иванович!

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии, рассмотрев обращение, сообщает следующее.

По информации, представленной филиалом федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по области (далее – Филиал):

решение городской Думы (далее - Решение) разработано с целью повышения эффективности использования земель в границах муниципального образования и регулирует отношения, возникающие между гражданами, юридическими лицами и органами местного самоуправления по вопросам владения, пользования и распоряжения земельными участками, являющимися муниципальной собственностью, а также земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, находящимися в границах города

согласно пункту 4 статьи 15 Решения площадь земельного участка, предоставляемого для индивидуального жилищного строительства, должна быть не менее 0,02 га и не более 0,10 га, для строительства заблокированных индивидуальных жилых домов – не менее 0,02 га на каждую блок-секцию.

Как сообщил Филиал, в настоящее время в г. градостроительные регламенты и правила землепользования и застройки не установлены.

В соответствии с письмом Минэкономразвития России от 27.12.2011 № 29478-ИМ/Д23 (далее - Письмо), учитывая, что в соответствии с положениями статьи 4 Федерального закона от 29.12.2004 № 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации» правила землепользования и застройки должны быть приняты не позднее чем до 31.12.2012, до принятия в установленном порядке правил землепользования и застройки орган кадастрового учета вправе при проведении проверки на предмет выявления оснований для принятия решения об отказе в осуществлении государственного кадастрового учета, предусмотренного пунктом 1 части 5 статьи 27 Закона о кадастре, применять предельные минимальные размеры земельных участков, установленные в соответствии со статьей 33 Земельного кодекса Российской Федерации. Указанная позиция Минэкономразвития России доведена до территориальных органов Росреестра и филиалов федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии».

1. В результате рассмотрения заявления от _____ о государственном учете изменений объекта недвижимости органом кадастрового учета принято решение от _____, об отказе в учете изменений объекта недвижимости в соответствии с пунктом 2 части 2 статьи 27 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (далее – Закон о кадастре).

Одним из замечаний, послуживших основанием для принятия органом кадастрового учета соответствующего решения, послужило то, что в нарушение пункта 37 требований к подготовке межевого плана, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 24.11.2008 № 412 (далее - Требования), в реквизит «1» раздела «Исходные данные» межевого плана не внесены сведения о нормативном правовом акте, устанавливающем предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков.

Как отмечает Филиал, в разделе «Заключение кадастрового инженера», входящего в состав межевого плана от _____, содержалась информация о том, что предельные минимальный и максимальный размеры земельного участка утверждены решениями городской Думы _____ и от _____.

Однако решения городской Думы _____ на момент подачи заявления в орган кадастрового учета признаны утратившими силу в связи с изданием Решения _____.

2. В результате рассмотрения заявления _____ о государственном учете изменений объекта недвижимости органом кадастрового учета принято решение _____ об отказе в учете изменений объекта недвижимости в соответствии с пунктом 1 части 5 статьи 27 Закона о кадастре ввиду того, что предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков для земельных участков с видом разрешенного использования - «для эксплуатации индивидуального жилого дома» градостроительными регламентами не установлены и расхождение площади земельного участка по сведениям государственного

кадастра недвижимости и по результатам кадастровых работ превышает допустимое на десять процентов.

В соответствии с пунктом 2 статьи 7 Земельного кодекса Российской Федерации 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.

Однако в настоящее время классификатор видов разрешенного использования земельных участков не утвержден.

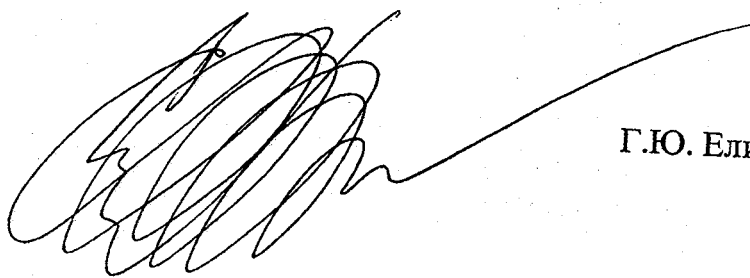
Отсутствие общероссийского классификатора видов разрешенного использования земельных участков и то, что законодательством не установлены требования к содержанию устанавливаемого разрешенного использования земельного участка, привело к многообразию формулировок разрешенного использования земельных участков, в том числе в отношении земельных участков, предназначенных для индивидуального жилищного строительства, и земельных участков, предназначенных для многоэтажной жилой застройки.

По мнению Росреестра, вид разрешенного использования - «для эксплуатации индивидуального жилого дома» аналогичен виду разрешенного использования - «для индивидуального жилищного строительства». (Такое же мнение изложено Минэкономразвития России в письме от 25.01.2011 № Д23-233.)

В этой связи в данном случае при проверке представленного межевого плана на соответствие требованиям действующего законодательства органу кадастрового учета, на наш взгляд, следовало руководствоваться предельными (максимальными и минимальными) размерами, установленными Решением.

Просим направить копию ответа заявителю, по итогам изучения которого до ФГБУ «ФКП Росреестра» будет доведена позиция Росреестра.

Заместитель руководителя



Г.Ю. Елизарова



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

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

10.01.2013 № 06-Д23-64

На № _____ от _____

О рассмотрении обращения
На письмо от 29 ноября 2012 г.
№ 318

Департамент недвижимости Минэкономразвития России (далее – Департамент недвижимости) рассмотрел обращение

«» по вопросам, связанным с подготовкой межевых планов при выполнении кадастровых работ по уточнению (установлению) местоположения границ земельных участков, и сообщает.

В соответствии с Положением о Министерстве экономического развития Российской Федерации, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 5 июня 2008 г. № 437, Минэкономразвития России не наделено полномочиями по разъяснению законодательства Российской Федерации, а также практики его применения.

Вместе с тем полагаем возможным по затронутым в обращении вопросам отметить следующее.

Позиция Минэкономразвития России по вопросам применения предельных минимальных размеров земельных участков, установленных в соответствии со статьей 33 Земельного кодекса Российской Федерации, при проведении органом кадастрового учета проверки, предусмотренной пунктом 1 части 5 статьи 27 Федерального закона от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (далее – Закон о кадастре), изложена в письме от 27 декабря 2011 г. № 29478-ИМ/Д23 (далее – Письмо).

В Письме, в том числе сообщалось, что до принятия в установленном порядке правил землепользования и застройки орган кадастрового учета вправе при проведении проверки на предмет выявления основания для принятия органом кадастрового учета решения об отказе в осуществлении государственного кадастрового учета, предусмотренного пунктом 1 части 5 статьи 27 Закона о кадастре, применять предельные минимальные размеры земельных участков, установленные в соответствии со статьей 33 Земельного кодекса Российской Федерации.

Согласно информации Росреестра решение с об отказе в учете изменений объекта недвижимости принято в связи с тем, что указанные в разделе «Заключение кадастрового инженера» межевого плана документы, устанавливающие предельные максимальные и минимальные размеры земельных участков (решения городской думы _____), утратили силу в связи с изданием решения городской Думы _____ (далее – Решение).

По информации Росреестра, по результатам рассмотрения заявления от _____ о государственном учете изменений объекта недвижимости (далее – Заявление) принято решение _____ об отказе в учете изменений объекта недвижимости. Указанное решение принято в соответствии с пунктом 1 части 5 статьи 27 Закона о кадастре в связи с тем, что для земельных участков с видом разрешенного использования – «для эксплуатации индивидуального жилого дома» предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков не установлены и расхождение площади земельного участка по сведениям государственного кадастра недвижимости и по результатам кадастровых работ превышает десять процентов.

В соответствии с пунктом 2 статьи 7 Земельного кодекса Российской Федерации 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.

Однако в настоящее время классификатор видов разрешенного использования земельных участков не утвержден.

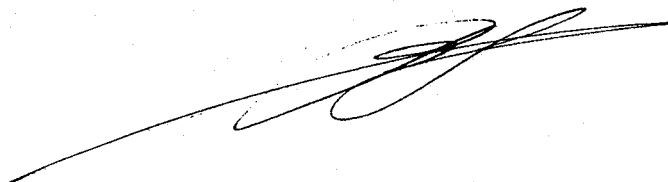
Отсутствие общероссийского классификатора видов разрешенного использования земельных участков и то, что законодательством не установлены требования к содержанию устанавливаемого разрешенного использования земельного участка, привело к многообразию формулировок разрешенного использования земельных участков, в том числе в отношении земельных участков, предназначенных для индивидуального жилищного строительства, и земельных участков, предназначенных для многоэтажной жилой застройки.

При этом, по мнению Департамента недвижимости, вид разрешенного использования земельного участка – «для эксплуатации индивидуального жилого дома» аналогичен виду разрешенного использования – «для индивидуального жилищного строительства».

В связи с этим при проверке межевого плана, представленного с Заявлением, на соответствие требованиям действующего законодательства органом кадастрового учета, по мнению Департамента недвижимости, могут применяться предельные (максимальные и минимальные) размеры, установленные Решением № 250.

Дополнительно сообщаем, что копия данного письма направлена в Росреестр.

Заместитель директора
Департамента недвижимости



В.А. Яцкий