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

ПИСЬМО
от 04.12.2019 N 14-11811-ГЕ/19

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии для сведения и возможного учета в работе направляет копии писем Департамента Лесного хозяйства Нижегородской области от 28.10.2019 N исх 414-314974/19, Росреестра от 26.11.2019 N 14-11535-ГЕ/19, Департамента Минэкономразвития России от 27.11.2019 N Д23и-41296.

Заместитель руководителя
Г.Ю. Елизарова

ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ЛЕСНОГО ХОЗЯЙСТВА
ДЕПАРТАМЕНТ ЛЕСНОГО ХОЗЯЙСТВА НИЖЕГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ

ПИСЬМО
от 28.10.2019 N 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 2014г. № 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 нрав по решению государственного регистратора прав, в том числе несоответствие формы и (или) содержания документов, представленных для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав требованиям законодательства Российской Федерации (несоответствие вида разрешенного использования образуемою 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 2014г. № 540, или внесения изменений в данный классификатор.

Заместитель директора Департамента
Э.В.Леонтьев

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

ПИСЬМО
от 26.11.2019 N 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, утвержденным 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 градостроительным регламентом видов разрешенного использования земельных участков в соответствие с видами разрешенного использования земельных участков, предусмотренными 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, 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 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 (виде) разрешенного использования указываются в графе «3» строки «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 подлежат 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 № 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, установленный 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»).

Заместитель руководителя
Г.Ю. Елизарова

МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПИСЬМО
от 27.11.2019 N Д23и-41296

Департамент недвижимости Минэкономразвития России рассмотрел обращение, касающееся видов разрешенного использования земельных участок, 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 ЮЛ 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 кодекс), 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.

Заместитель директора
Департамента недвижимости
М.В. Бочаров