

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

ПИСЬМО
от 26 июня 2020 г. N 13-5600-АБ/20

О ВНЕСЕНИИ
В ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР НЕДВИЖИМОСТИ СВЕДЕНИЙ
О ВИДЕ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Вопрос: Просим представить позицию по вопросам, связанным с внесением в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН) сведений о виде или видах разрешенного использования земельных участков, сообщает.

Ответ: В соответствии с Положением о Росреестре, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 1 июня 2009 г. N 457 (далее - Положение N 457), Росреестр является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим в том числе выработку государственной политики и нормативно-правовое регулирование в отнесенных к его ведению сферах деятельности. Согласно Положению N 457 Росреестр не наделен полномочиями по официальному разъяснению законодательства Российской Федерации, а также практики его применения.

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

В соответствии с пунктом 2 статьи 7 Земельного кодекса Российской Федерации, статьей 36, частью 4 статьи 37 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее - ГрК РФ) правообладатель земельного участка вправе выбрать любой вид разрешенного использования земельного участка из числа основных или вспомогательных видов, установленных градостроительным регламентом, что не предполагает необходимости издания каких-либо актов со стороны органов государственной власти или органов местного самоуправления (пункт 1 Обзора практики рассмотрения судами дел, связанных с изменением вида разрешенного использования земельного участка, утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 14 ноября 2018 года). В то же время в соответствии со статьей 39 ГрК РФ заинтересованное лицо вправе получить разрешение на условно разрешенный вид использования земельного участка в порядке, предусмотренном данной статьей, что, в свою очередь, предусматривает необходимость принятия органом государственной власти или органом местного самоуправления отдельного решения.

Таким образом, законодательством о градостроительной деятельности различаются процедуры выбора вида разрешенного использования правообладателем земельного участка и предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка заинтересованному лицу.

В этой связи Росреестром не поддерживается позиция о необходимости при принятии решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка одновременного принятия решения об установлении (определении, изменении) вида разрешенного использования земельного участка, поскольку такой подход не следует из законодательства Российской Федерации. Кроме того, ГрК РФ не предусматривается, что при получении заинтересованным лицом разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка такой вид разрешенного использования должен стать основным или

дополнительным и заменить собой иные виды разрешенного использования, сведения о которых содержатся в Едином государственном реестре недвижимости. Также следует учитывать, что возможность изменения вида разрешенного использования земельного участка на основании отдельного решения главы местной администрации была предусмотрена в переходный период применения законодательства о градостроительной деятельности (статья 4 Федерального закона от 29 декабря 2004 года N 191-ФЗ "О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации").

На основании вышеизложенного, по мнению Росреестра, при поступлении от уполномоченного органа решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка ранее установленный в отношении такого земельного участка основной вид разрешенного использования должен сохраняться и продолжать оставаться актуальным наряду с возможностью использования земельного участка в соответствии с условно разрешенным видом разрешенного использования.

Пунктом 4 части 5 статьи 8 Федерального закона от 13 июля 2015 г. N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" (далее - Закон N 218-ФЗ), пунктом 22 Порядка ведения Единого государственного реестра недвижимости, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 16 декабря 2015 г. N 943 (далее - Порядок ведения ЕГРН), установлено, что в сведениях ЕГРН о земельном участке указываются в том числе 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 части 4 статьи 8, статьи 13, пункта 2 части 1 статьи 32 Закона N 218-ФЗ, сведения о виде разрешенного использования земельных участков, могут быть внесены в ЕГРН на основании соответствующего решения (акта), принятого уполномоченным органом государственной власти (органом местного самоуправления), направленного в орган регистрации прав в порядке межведомственного информационного взаимодействия в соответствии с требованиями статьи 32 Закона N 218-ФЗ и Правил предоставления документов, направляемых или предоставляемых в соответствии с частями 1, 3 - 13, 15 статьи 32 Федерального закона "О государственной регистрации недвижимости" в федеральный орган исполнительной власти (его территориальные органы), уполномоченный Правительством Российской Федерации на осуществление государственного кадастрового учета, государственной регистрации прав, ведение Единого государственного реестра недвижимости и предоставление сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 31 декабря 2015 г. N 1532 (далее - Правила).

Согласно пункту 8 Правил в случае установления или изменения вида разрешенного использования земельного участка орган местного самоуправления (органы государственной

власти субъектов Российской Федерации - городов федерального значения Москвы, Санкт-Петербурга и Севастополя) направляет в орган регистрации прав документ, воспроизводящий сведения, содержащиеся в:

решении о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования (с указанием кадастрового номера земельного участка и условно разрешенного вида использования);

решении об определении (изменении) вида разрешенного использования (с указанием кадастрового номера земельного участка и вида разрешенного использования).

В этой связи представляется, что с учетом пункта 12 Порядка ведения ЕГРН записи об основном виде разрешенного использования земельного участка не должен присваиваться статус "погашенная" в случае поступления от уполномоченного органа решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка и при этом сведения о виде разрешенного использования должны быть дополнены новыми сведениями, содержащимися в решении о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования.

Одновременно сообщаем, что уточнение порядка внесения в ЕГРН сведений об условно разрешенном виде разрешенного использования земельного участка предусматривается проектом Федерального закона N 962484-7 "О внесении изменений в Федеральный закон "О государственной регистрации недвижимости" и иные законодательные акты Российской Федерации в сфере государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав" (внесен в ГД ФС РФ письмом Правительства Российской Федерации от 25 мая 2020 г. N 4309п-П11). С текстом Законопроекта N 962484-7 Вы можете ознакомиться в общедоступной сети "Интернет" на сайте <https://sozd.duma.gov.ru/>.

Статс-секретарь
заместитель руководителя
А.И.БУТОВЕЦКИЙ