ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

ПИСЬМО
от 2 февраля 2021 г. N 11-00176/21

О РАССМОТРЕНИИ ОБРАЩЕНИЯ

Управление нормативно-правового регулирования в сфере земельных отношений и гражданского оборота недвижимости Росреестра (далее - Управление) рассмотрело обращение относительно видов разрешенного использования земельных участков и сообщает.

В соответствии с Положением о Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 1 июня 2009 г. N 457, Росреестр является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию, и не наделен полномочиями по разъяснению законодательства Российской Федерации, практики его применения, толкованию нормативных правовых актов. По смыслу постановления Конституционного Суда Российской Федерации от 17 ноября 1997 г. N 17-П официальное, имеющее силу закона (то есть обязательное для всех) разъяснение или толкование положений федерального закона может быть дано только актом законодательного органа, который должен приниматься и обнародоваться в порядке, установленном для федеральных законов.

Вместе с тем по существу поставленных в обращении вопросов полагаем возможным отметить следующее.

В силу пункта 2 статьи 7 Земельного кодекса Российской Федерации любой вид разрешенного использования из предусмотренных зонированием территорий видов выбирается самостоятельно, без дополнительных разрешений и процедур согласования.

По общему правилу разрешенное использование земельных участков определяется градостроительным регламентом, содержащимся в правилах землепользования и застройки (пункт 9 статьи 1, части 2 и 6 статьи 30 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее - ГрК РФ)).

В соответствии с частью 3 статьи 37 ГрК РФ 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 частью 4 указанной статьи основные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласования.

По общему правилу при наличии утвержденных правил землепользования и застройки виды разрешенного использования земельных участков выбираются собственниками самостоятельно без дополнительных разрешений, согласования и внесения платы. Вместе с тем в отдельных случаях изменение вида разрешенного использования земельного участка осуществляется за плату.

Так, например, согласно части 1 статьи 22 Федерального закона от 5 апреля 2013 г. N 43-ФЗ "Об особенностях регулирования отдельных правоотношений в связи с присоединением к субъекту Российской Федерации - городу федерального значения Москве территорий и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" решение об изменении одного вида разрешенного использования земельного участка, расположенного в границах субъекта Российской Федерации - города федерального значения Москвы, в границах Московской области и находящегося в собственности физического лица или юридического лица, на другой вид такого использования, предусматривающий строительство и (или) реконструкцию объекта капитального строительства, принимается на основании заявления этого лица при условии внесения им платы за изменение вида разрешенного использования земельного участка, определяемой в порядке, установленном нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации - города федерального значения Москвы, нормативным правовым актом Московской области, с учетом разницы между кадастровой стоимостью земельного участка с установленным на дату подачи указанного заявления видом разрешенного использования и кадастровой стоимостью земельного участка с измененным видом разрешенного использования.

Заместитель начальника Управления
нормативно-правового регулирования
в сфере земельных отношений
и гражданского оборота недвижимости
П.В.СИЗИНЦЕВ