

МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПИСЬМО от 21.10.2019 № Д23и-36103

Департамент недвижимости Минэкономразвития рассмотрел обращение, касающееся образования земельного участка, и в части установленной компетенции сообщает.

Порядок образования земельных участков установлен главой 1.1 Земельного кодекса Российской Федерации (далее — Земельный кодекс).

В соответствии с пунктом 3 статьи 11.2 Земельного кодекса целевым назначением и разрешенным использованием образуемых земельных участков признаются целевое назначение и разрешенное использование земельных участков, из которых при разделе, объединении, перераспределении или выделе образуются земельные участки, за исключением случаев, установленных федеральными законами.

Согласно пункту 51 Требований к подготовке межевого плана, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 8 декабря 2015 г. № 921 «Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке» (далее — Требования), вид (виды) разрешенного использования образуемых земельных участков должен (должны) соответствовать сведениям Единого государственного реестра недвижимости (далее - ЕГРН), 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 межевом плане на основании:

градостроительного регламента и сведений о территориальной зоне, в границах которой расположен земельный участок (с указанием реестрового номера границ территориальной зоны или в случае отсутствия такого реестрового номера ее индивидуального обозначения (например, вид, тип, номер, индекс), при этом в разделе «Заключение кадастрового инженера» приводится обоснование указания в данном реквизите такого (основного и при наличии вспомогательного) вида (видов) разрешенного использования;

разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка (копия такого разрешения включается в состав приложения межевого плана далее - Приложение);

акта органа государственной власти или органа местного самоуправления, подтверждающего в соответствии с федеральным законом установленное разрешенное использование земельного участка, в том числе решения о предварительном согласовании предоставления земельного участка, решения об утверждении схемы расположения земельного участка или земельных участков на

кадастровом плане территории, решения об утверждении проекта межевания территории (копия акта включается в состав Приложения, за исключением случая, если сведения о проекте межевания территории внесены в ЕГРН);

вступившего в законную силу судебного акта (копия такого документа включается в состав Приложения);

проектной документации лесных участков в отношении лесных участков. Таким образом, вид разрешенного использования образуемого земельного участка может отличаться от вида разрешенного использования исходного земельного участка только в случае, если федеральным законом установлен порядок определения вида разрешенного использования образуемого земельного участка, отличный от предусмотренного пунктом 3 статьи 11.2 Земельного кодекса.

Например, частью 8 статьи 14 Федерального закона от 5 апреля 2013 г. № 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» установлено, что внесение в государственный кадастр недвижимости (после 1 января 2017 года — ЕГРН) сведений о видах разрешенного использования земельных участков, образуемых для размещения объектов федерального значения или регионального значения, указанных в части 2 статьи 1 указанного Федерального закона, осуществляется одновременно с учетом вновь образуемых земельных участков на основании решения об утверждении схемы земельных участков, подготовленной на основании утвержденной в соответствии с законодательством Российской Федерации документации по планировке территории, устанавливающей виды разрешенного использования земельных участков.

При этом в случае отсутствия вида разрешенного использования у исходного земельного участка или в случае образования земельного участка из земель сведения о виде разрешенного использования образуемого земельного участка могут быть указаны в межевом плане на основании одного из перечисленных в пункте 51 Требований документа.

Таким образом, в описанном в обращении случае вид разрешенного использования образуемого земельного участка, указанный в межевом плане, должен соответствовать виду разрешенного использования исходного земельного участка.

Дополнительно сообщаем, что решение указанного вопроса предусмотрено проектом федерального закона № 496293-7 «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и некоторые законодательные акты Российской Федерации (в целях совершенствования определения видов разрешенного использования земельных участков)», принятым Государственной Думой Федерального Собрания Российской Федерации в первом чтении 9 октября 2018 г.