



**МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО
РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

**ФИЛИАЛ
ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО
БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ
«Федеральная кадастровая палата
Федеральной службы государственной
регистрации, кадастра и картографии»
по Республике Хакасия**

ул. Кирова, д. 100, г. Абакан,
Республика Хакасия, 655017

телефон: 8 (3902) 24-29-25

E-mail: filial@19.kadastr.ru

ОКПО 30364060, ОГРН 1027700485757

ИНН/КПП 7705401340/190143001

от 06 ДЕК 2017 № 7477
на № _____ от _____

Главам муниципальных
образований
Республики Хакасия
(по электронной почте согласно списку)

Исполнительная дирекция Ассоциации
«Совет муниципальных образований
Республики Хакасия»

amo.rh@mail.ru

О направлении информации

Уважаемые коллеги!

Филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по Республике Хакасия (далее – Филиал) направляет вам информацию о проблемах, возникающих при государственном кадастром учете изменений вида разрешенного использования ранее учтенных земельных участков.

Согласно п. 9 ст. 1, ч. 2 и 6 ст. 30 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ) разрешенное использование земельных участков определяется градостроительным регламентом, утвержденным в составе правил землепользования и застройки (далее - ПЗЗ).

Исходя из положений п. 2 ст. 7 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ), любой вид разрешенного использования из предусмотренных зонированием территорий выбирается самостоятельно, без дополнительных разрешений и процедур согласования.

Таким образом, при наличии утвержденных ПЗЗ вид разрешенного использования земельного участка из предусмотренных градостроительным регламентом основных и вспомогательных видов разрешенного использования для соответствующей территориальной зоны выбирается соответствующим правообладателем самостоятельно без дополнительных разрешений и согласования.

Частью 3 ст. 36 ГрК РФ установлено, что действие градостроительного регламента распространяется в равной мере на все земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в пределах границ территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования.

Согласно п. 4 ст. 85 ЗК РФ земельный участок и прочно связанные с ним объекты недвижимости не соответствуют установленному градостроительному регламенту территориальных зон в случае, если:

- виды их использования не входят в перечень видов разрешенного использования;

- их размеры не соответствуют предельным значениям, установленным градостроительным регламентом.

Указанные земельные участки и прочно связанные с ними объекты недвижимости могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительными регламентами, за исключением случаев, если их использование опасно для жизни и здоровья людей, окружающей среды, памятников истории и культуры.

Изменение сведений Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН) о земельном участке, на который действие градостроительного регламента распространяется и для которого градостроительный регламент устанавливается в соответствии со ст. 36 ГрК РФ, должно осуществляться в соответствии с требованиями градостроительного регламента для соответствующей территориальной зоны, в границах которой расположен такой земельный участок.

На практике встречаются случаи, когда содержащиеся в ЕГРН сведения о площади ранее учтенного земельного участка, о кадастровом учете изменений которого подано заявление, не соответствуют предельным размерам, предусмотренным градостроительным регламентом для выбранного собственником земельного участка вида разрешенного использования.

Например, до утверждения ПЗЗ было зарегистрировано право собственности на ранее учтенный земельный участок с видом разрешенного использования «для жилого дома». Собственник решил привести в соответствие вид разрешенного использования принадлежащего ему земельного участка с видом разрешенного использования, предусмотренным градостроительным регламентом для соответствующей территориальной зоны, в границах которой расположен такой земельный участок, и выбрал вид «одноквартирный жилой дом». При поступлении заявления о государственном кадастровом учете изменений выявлено, что площадь данного земельного участка не соответствует предельным максимальным размерам земельных участков для выбранного собственником вида разрешенного использования, предусмотренного соответствующей территориальной зоной, что является основанием для приостановления осуществления кадастрового учета.

В целях исключения подобных ситуаций, Филиал предлагает предусмотреть в утвержденных градостроительных регламентах в составе ПЗЗ случаи, когда не должны учитываться предельные размеры для ранее учтенных земельных участков, либо внести изменения в предельные размеры земельных участков с учетом фактических размеров земельных участков в существующей застройке определенного населенного пункта.

Директор филиала

В.И. Старунская