



**МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО
РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

Кадастровым инженерам

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

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

Лаврова ул., д. 13, г. Вологда, 160019
тел/факс: (8172) 54-93-17
тел. (8172) 54-93-21
E/Mail: filial@35.kadastr.ru
ОКПО 52036510, ОГРН 1027700485757
ИНН/КПП 7705401340/352543001

27.12.2017 № 01-9/16636@
на № _____ от _____

Уважаемые коллеги!

В связи с возникающими вопросами, связанными с осуществлением кадастрового учета изменений при уточнении площади земельного участка, филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по Вологодской области сообщает следующую информацию.

В соответствии с пунктом 32 части 1 статьи 26 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» осуществление государственного кадастрового учета приостанавливается по решению государственного регистратора прав в случае, если в результате государственного кадастрового учета в связи с уточнением сведений о площади земельного участка такая площадь, определенная с учетом установленных в соответствии с федеральным законом требований, будет больше площади, сведения о которой относительно этого земельного участка содержатся в ЕГРН, на величину более чем предельный минимальный размер земельного участка, установленный в соответствии с федеральным законом для земель соответствующего целевого назначения и разрешенного использования, или, если такой размер не установлен, на величину более чем десять процентов площади, сведения о которой относительно этого земельного участка содержатся в ЕГРН.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, расположенных в пределах соответствующей территориальной зоны, указываются в градостроительном регламенте правил землепользования и застройки (статья 30 Градостроительного кодекса Российской Федерации).

Вместе с тем, пунктом 20 статьи 34 Федерального закона от 23.06.2014 № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации», который вступил в силу 01.03.2015, определено, что до утверждения в установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации порядке правил землепользования и застройки для целей образования и предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, применяются установленные до дня вступления в силу настоящего Федерального закона в соответствии со статьей 33 Земельного кодекса Российской Федерации предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков.

Согласно статье 33 Земельного кодекса Российской Федерации (в редакции до 01.03.2015) предельные (максимальные и минимальные) размеры участков, предоставляемых гражданам в собственность из находящихся в государственной или муниципальной собственности земель для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности, ведения садоводства, огородничества, животноводства, дачного строительства, устанавливаются законами субъектов Российской Федерации, для ведения личного подсобного хозяйства и индивидуального жилищного строительства – нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

Таким образом, исходя из приведенных положений части 20 статьи 34 Федерального закона от 23.06.2014 № 171-ФЗ, при отсутствии правил землепользования и застройки либо отсутствии в них установленных минимальных размеров земельных участков для земель соответствующего целевого назначения и разрешенного использования, применению подлежит норма пункта 1 статьи 33 Земельного кодекса Российской Федерации (в редакции до 01.03.2015).

В таком случае при наличии принятого до 01.03.2015 и не отмененного в установленном порядке закона Вологодской области или нормативного правового акта органа местного самоуправления, устанавливающих минимальные размеры земельных участков для земель соответствующего целевого назначения и разрешенного использования (осуществление крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности, ведение садоводства, огородничества, животноводства, дачного строительства, личного подсобного хозяйства или индивидуального жилищного строительства) уточнение сведений о площади такого земельного участка при осуществлении государственного кадастрового учета возможно на величину не более чем установленный данными актами предельный минимальный размер.

Например, гражданин является собственником земельного участка площадью 600 кв.м. с видом разрешенного использования – для ведения садоводства.

В связи с уточнением местоположения границ и площади указанного земельного участка проведены кадастровые работы, по результатам которых изготовлен межевой план, представленный вместе с заявлением о государственном учете изменений земельного участка. Уточненная площадь земельного участка составляет 800 кв.м.

На территории муниципального образования, где расположен указанный участок, отсутствуют правила землепользования и застройки либо зоны, в которой располагается земельный участок, не предусмотрены предельные размеры земельных участков с видом разрешенного использования для садоводства.

Законом Вологодской области от 03.12.2009 № 2157-ОЗ установлено, что минимальный размер земельного участка, предоставляемого гражданину в собственность из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, составляет для ведения садоводства 0,03 га., то есть 300 кв.м.

При таких обстоятельствах, поскольку превышение размера спорного земельного участка относительно сведений ЕГРН меньше, чем установленный в Вологодской области до 01.03.2015 минимальный размер предоставления земельных участков с видом разрешенного использования для ведения садоводства, основания для приостановления осуществления государственного кадастрового учета отсутствуют.

Указанная позиция подтверждается определением Верховного Суда РФ от 20.04.2017 №46-КГ17-1.

Однако обращаем внимание, что при отсутствии правил землепользования и застройки либо установленных ими минимальных размеров участков, а также отсутствии указанных нормативных актов Вологодской области или органа местного самоуправления, уточнение сведений о площади земельного участка при осуществлении государственного кадастрового учета возможно на величину не более чем десять процентов площади, сведения о которой относительно этого земельного участка содержатся в ЕГРН.

Директор филиала



С.З. Каплевская