



**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 Санкт-Петербургу**

Суворовский пр., д. 62, Санкт-Петербург, 191124  
тел. (812) 630-20-73, тел./факс (812) 630-20-73  
e-mail: filial@78.kadastr.ru; www.kadastr.ru

ОКПО 57040686 ОГРН 1027700485757  
ИНН/КПП 7705401340/784243001

Саморегулируемым организациям

(по списку)

26.11.2019

№

Усл/09811

На №

от

Уважаемые коллеги!

Филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по Санкт-Петербургу направляет для сведения и возможного учета в работе копии обращения и письма (ответа) Департамента недвижимости Минэкономразвития России от 21.10.2019 № Д23и-36103 относительно вида разрешенного использования образуемого земельного участка.

Приложение: на 4 л.

Директор филиала

Д.А. Осипов

Федоров Д.Е.  
(812) 630-20-74

## Обращение

Министерство экономического развития Российской Федерации является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере ведения ЕГРН, осуществления государственного кадастрового учета недвижимого имущества, государственной регистрации права на недвижимое имущество и сделок с ним, в связи с этим, просим дать разъяснения по вопросу применения пункта 10 статьи 39.15 Земельного кодекса РФ в части постановки на кадастровый учет земельных участков на основании решения органа местного самоуправления о предварительном согласовании земельного участка, если разрешенное использование формируемого участка не соответствует категории земель, в которой он расположен.

Управление имущественных и земельных отношений Администрации / района области обратилось в Управление Росреестра по области с заявлением о постановке на кадастровый учет земельного участка, образованного путем раздела земельного участка с кадастровым номером , из земель сельскохозяйственного назначения с сохранением в измененных границах исходного участка.

Постановка на кадастровый учет вновь образованного участка необходимо для последующего предоставления участка в аренду для проведения работ, связанных с пользованием недрами, в соответствии с лицензией на пользование недрами по разведке и добыче торфа на участке недр местного значения, содержащим месторождение торфа расположенном в районе области в 2,5 км на север от

На основании заявления об утверждении схемы и предварительном согласовании земельного участка для указанной цели Администрация района приняла постановление от «О предварительном согласовании предоставления земельного участка» (далее – Постановление). Согласно Постановлению предварительно согласован земельный участок с разрешенным использованием в соответствии с целью его предстоящего использования (для проведения работ, связанных с пользованием недрами) при условии проведения работ по его образованию в соответствии с утвержденной схемой земельного участка и при условии перевода земельного участка из категории земель – земли сельскохозяйственного назначения в категорию – земли промышленности и иного специального назначения.

Управлением Росреестра по области принято решение о приостановлении кадастрового учета по причине несоответствия вида разрешенного использования земельного участка категории земель – земли сельскохозяйственного назначения. В обосновании решения Управление Росреестра по области ссылается на пункт 2 статьи 7 и статью 78 Земельного кодекса РФ в соответствии, с которыми земли сельскохозяйственного назначения используются в соответствии с установленным для них целевым назначением, в которых нет недропользования. При этом Управление Росреестра по области не берет во внимание, что в Постановлении о предварительном согласовании в соответствии с пунктом 10 статьи 39.15 содержится указание на необходимость его перевода из одной категории в другую в качестве условия предоставления земельного участка. Своим Постановлением Администрация района не предоставляет участок, а лишь его предварительно согласовывает при условии проведения работ по его образованию и перевода земли промышленности и иного специального назначения.

В устных переговорах с Управлением Росреестра по области специалисты высказали мнение, что в постановлении о предварительном согласовании участка независимо от цели его использования, должно быть установлено разрешенное использование земельного участка.

Администрация района не согласна с позицией Управления Росреестра по области по данному вопросу по нескольким причинам:

1. В соответствии с подпунктом 20 пункта 2 статьи 39.6 Земельного кодекса РФ имеет право на заключение договора аренды земельного участка без проведения торгов в порядке, установленном статьей 39.14 Земельного кодекса РФ – путем подачи заявления о предварительном согласовании предоставления земельного участка с указанием цели использования земельного участка. Предварительно согласовывать участок ООО для сельскохозяйственного производства Администрация района не в праве, так как организация не имеет преимущественного права на предоставление участка для сельскохозяйственного производства без проведения торгов.
2. На основании пункта 2 статьи 15 Федерального закона от 21.12.2004 г. № 172-ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую» полномочия по переводу земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения в земли промышленности и иного специального назначения осуществляется органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации, а принятие решений по изменению разрешенного использования земельного участка относятся к полномочиям органов местного самоуправления. На этом основании одновременно осуществить перевод земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения в земли промышленности и иного специального назначения и изменить разрешенное использование земельного участка невозможно. Соответственно возникает вопрос: в какой последовательности должны приниматься решения и вноситься в данные кадастрового учета, так как неминуемо возникнет несоответствие категории и разрешенного использования земельного участка.
3. В соответствии со статьей 9 Закона области от 2012г «Об отдельных положениях оборота земель сельскохозяйственного назначения на территории области» минимальный размер образуемых новых земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения составляет 5 га сельскохозяйственных угодий, в то время как земельные участки для иных целей, при условии их последующего перевода в земли иных категорий, могут формироваться в значительной меньших размерах, например, для обустройства сельских кладбищ, небольших песчаных карьеров. Если следовать рекомендациям Управления Росреестра по области, то поставить на кадастровый учет участки из земель сельскохозяйственного назначения меньшей площади будет невозможно, хотя их использование предполагается не для сельскохозяйственного использования.

По мнению Управления имущественных и земельных отношений Администрации района Управление Росреестра по области неверно применяет пункт участков на основании решений о их предварительном согласовании. В настоящее время по этой причине Администрация, района не может поставить на кадастровый учет земельные участки, соответственно заинтересованные лица не могут оформить права на земельные участки.

Просим направить в Управление имущественных и земельных отношений Администрации , района позицию Минэкономразвития России по указанному вопросу.

**Ответ Департамента недвижимости Минэкономразвития России 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.