

**МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

**ПИСЬМО
от 23.08.2019 № Д23и-7812**

Департамент недвижимости Минэкономразвития России (далее - Департамент недвижимости) рассмотрел обращение, касающееся образования земельного участка, и в части установленной компетенции сообщает.

Как доложило Управление:

в Едином государственном реестре недвижимости (далее — ЕГРН) содержатся сведения о земельном участке, с видом разрешенного использования «эксплуатации нежилых помещений в жилом доме под офис», в границах которого расположен многоквартирный дом. Сведения были внесены в государственный земельный кадастр в 2007 г. на основании данных, переданных Департаментом земельных ресурсов города, в составе информационного ресурса;

как следует из договора аренды, датированного 1997 г., земельный участок был сформирован в целях предоставления в аренду;

в июне 2019 г. в Управление поступило заявление о постановке на государственный кадастровый учет земельного участка и межевой план, подготовленный в результате выполнения кадастровых работ в связи с образованием земельного участка путем перераспределения земель и земельного участка;

по результатам рассмотрения, которых осуществление учетных действий было приостановлено на основании пункта 7 части 1 статьи 26 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218—ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», поскольку вид разрешенного использования образуемого земельного участка — «эксплуатации нежилых помещений в жилом доме под офис» (как и исходного земельного участка) не соответствует тем целям, для которых осуществляется государственный кадастровый учет такого земельного участка.

Приказом Минэкономразвития России от 8 декабря 2015 г. № 921 (далее — Приказ) утверждены Требования к подготовке межевого плана, пунктом 51 которого предусмотрено, что вид (виды) разрешенного использования образуемых земельных участков должен (должны) соответствовать сведениям 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 указывается в графе «3» строки «4» реквизита «4» раздела «Сведения об образуемых земельных участках» на основании перечисленных в данном пункте документов, в частности градостроительного регламента и сведений о территориальной зоне, в границах которой расположен земельный участок.

Вместе с тем, по мнению Департамента недвижимости, перераспределение земель, находящихся в государственной собственности, и земельного участка, находящегося в частной собственности, в соответствии с утвержденным проектом межевания территории не является исключением из требования, предусмотренного пунктом 51 Приказа, поскольку иное не установлено законодательством.

В соответствии с пунктом 1 статьи 11.2 Земельного кодекса Российской Федерации (далее — Земельный кодекс) перераспределение земельных участков является одним из способов образования земельных участков.

В силу пункта 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.

По смыслу приведенного положения, образуемые в результате перераспределения земельные участки имеют то же целевое назначение и разрешенное использование, что и исходные земельные участки, то есть из земельного участка, поставленного на государственный кадастровый учет с определенным видом разрешенного использования, может быть образован земельный участок только с тем же видом разрешенного использования.

При этом законодательство Российской Федерации применительно к случаю, указанному в обращении, не содержит исключений из общего правила, требующих определение вида разрешенного использования образованных в результате перераспределения земельных участков в соответствии с градостроительным регламентом.

Отмечаем, что единственным случаем, предусмотренным действующим законодательством, при котором вид разрешенного использования образуемого земельного участка, определяется в соответствии с утвержденным проектом межевания территории, является образование земельного участка в целях размещения линейного сбыта на землях лесного фонда.

Следует отметить, что в соответствии с частью 8 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации земельные участки или объекты капитального строительства, виды разрешенного использования, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и предельные параметры, которых не соответствуют градостроительному регламенту, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если использование таких земельных участков и объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия.

Учитывая изложенное, по мнению департамента недвижимости, вид разрешенного использования образуемого земельного участка, указанный в межевом плане, должен соответствовать виду разрешенного использования земельного участка, из которого при перераспределении с землями, находящимися в государственной собственности, образуется земельный участок, в том числе в случаях, если данный вид разрешенного использования не соответствует виду разрешенного использования земельного участка, указанному в проекте межевания территории, что подтверждается судебной практикой (Кассационное определение Судебной коллегии по административным делам Верховного Суда Российской Федерации от 31 октября 2018 г. № 50-КГ 18—20).

Департамент недвижимости