ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ (РОСРЕЕСТР)

Чистопрудный бульвар, д. 6/19, стр.1, Москва, 101000

тел. (495) 917-15-24, факс (495) 983-40-22

e-mail: rosreestr@rosreestr.ru, http://www.rosreestr.gov.ru

02.11.2022 № 11-02472/22

на № 2022/исх/ОО/0771 от 11.10.2022

Генеральному директору саморегулируемой организации ассоциация «Некоммерческое партнерство «Кадастровые инженеры юга»

Г.Д. Высокинской

info@kades.ru

О рассмотрении обращения

Уважаемая Галина Дмитриевна!

Управление нормативно-правового регулирования в сфере земельных отношений и гражданского оборота недвижимости Росреестра (далее – Управление) рассмотрело в рамках компетенции Ваше обращение по вопросу применения норм Федерального закона от 30 декабря 2021 г. № 476-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон № 476-ФЗ) и сообщает следующее.

В соответствии с Положением о Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 1 июня 2009 г. № 457, Росреестр не наделен полномочиями по разъяснению законодательства Российской Федерации.

В этой связи письма Росреестра и его структурных подразделений не направлены на установление, изменение или отмену правовых норм. Кроме того, содержащееся мнение в данных письмах не является официальным актом толкования правовых норм, соответственно, не может быть рассмотрено в качестве обязательного государственного предписания.

Вместе с тем по поставленному в обращении вопросу полагаем возможным отметить следующее.

В соответствии с пунктом 3 статьи 11.2 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) 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.

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 ЗК РФ.

Согласно части 5 статьи 16 Закона № 476-ФЗ в случае, если созданный до дня вступления в силу Закона № 476-ФЗ жилой дом блокированной застройки, указанный в пункте 2 части 2 статьи 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации (в редакции, действовавшей до дня вступления в силу Закона № 476-ФЗ) расположен на земельном участке, находящемся в общей долевой собственности собственников блоков в таком доме, решение, указанное в части 3 статьи 16 Закона №476-ФЗ, может содержать указание на решение таких собственников о разделе данного земельного участка с образованием земельных участков под каждым домом блокированной застройки. В этом случае одновременно с заявлением, указанным в части 3 статьи 16 Закона № 476-ФЗ, в орган регистрации прав должно быть подано заявление о государственном кадастровом учете и государственной регистрации прав на образуемые земельные участки с приложением документов, необходимых для осуществления таких государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав. Отсутствие в градостроительном регламенте, утвержденном применительно к территориальной зоне, в границах которой расположен данный земельный участок, указания на соответствующий вид разрешенного использования, а также утвержденных предельных (минимальных и (или) максимальных) размеров земельных участков не является препятствием для указанного в части 5 статьи 16 Закона № 476-ФЗ раздела земельного участка.

Таким образом, по мнению Управления, положения части 5 статьи 16 Закона № 476-ФЗ являются исключением из общих правил образования земельных участков, в связи с чем при соблюдении условий, установленных частью 5 статьи 16 Закона № 476-ФЗ, в межевом плане указывается вид разрешенного использования образуемых земельных участков «Блокированная жилая застройка».

Отсутствие в градостроительном регламенте указания вида разрешенного использования образуемых земельных участков, занятых домами блокированной застройки, и предельных размеров таких участков не является препятствием для

осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на такие образуемые земельные участки при условии соответствия положениям статьи 16 Закона № 476-ФЗ.

В случае если предельные размеры образуемых земельных участков с учетом вида разрешенного использования таких участков установлены правилами землепользования и застройки, то при проведении правовой экспертизы будет осуществляться проверка соответствия размеров образуемых земельных участков таким размерам.

Дополнительно сообщаем, что в случае если исходный земельный участок находится в государственной или муниципальной собственности, правила, установленные частью 5 статьи 16 Законам № 476-ФЗ, не применяются.

И.о. начальника
Управления нормативно-правового
регулирования в сфере земельных
отношений и гражданского оборота
недвижимости

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП

Сертификат: 02F6B2B4009FAD5986415DEC5968F16ECD
Владелец: Рыбакова Анастасия Михайловна
Действителен: с 10.09.2021 до 10.12.2022

А.М. Рыбакова

Журавкова М.В.
983 40 40 (доб. 3425)