

МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

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

ПИСЬМО

от 21.01.2020 N 14-00436-ГЕ/20

О НАПРАВЛЕНИИ КОПИИ ПИСЬМА

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии направляет для сведения и возможного учета в работе копию письма Департамента недвижимости Минэкономразвития России от 13.12.2019 N Д23и-43433 по вопросу выбора собственником земельного участка - физическим лицом такого вида разрешенного использования земельного участка, как "земельные участки (территории) общего пользования".

Г.Ю.ЕЛИЗАРОВА

Приложение

МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПИСЬМО

от 13.12.2019 N Д23и-43433

О РАССМОТРЕНИИ ОБРАЩЕНИЯ

Департамент недвижимости Минэкономразвития России совместно с Росреестром рассмотрел обращение относительно приостановления осуществления государственной регистрации права собственности на земельные участки и в рамках своей компетенции сообщает.

В соответствии с Положением о Министерстве экономического развития Российской Федерации, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 5 июня 2008 г. N 437, Минэкономразвития России является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим выработку государственной политики и нормативно-правовое регулирование в отнесенных к его ведению сферах деятельности и не наделено полномочиями по официальному разъяснению законодательства Российской Федерации, практики его применения, а также не уполномочено давать оценку действиям государственных регистраторов.

Минэкономразвития России в рамках установленной компетенции не уполномочено: осуществлять проверку действительности поданных заявителем документов и наличия соответствующих прав у подготовившего документ лица или органа власти; проводить правовую экспертизу документов на предмет возможности возникновения (прекращения) права собственности.

Решение о государственной регистрации, о приостановлении государственной регистрации или отказе в государственной регистрации прав принимается в каждом конкретном случае государственным регистратором самостоятельно по результатам правовой экспертизы представленных на государственную регистрацию прав документов.

Письма Минэкономразвития России не содержат правовых норм или общих правил, конкретизирующих нормативные предписания, не являются нормативными правовыми актами, имеют информационный характер и не препятствуют руководствоваться непосредственно нормами законодательства.

Вместе с тем по существу поставленного в обращении вопроса отмечаем следующее.

По информации, представленной Росреестром, по результатам рассмотрения заявлений о государственном кадастровом учете и государственной регистрации прав и представленного с ним межевого плана государственным регистратором прав направлено уведомление о приостановлении осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации права собственности на земельные участки, в связи с тем, что один из вновь образованных земельных участков имеет вид разрешенного использования "земельные участки (территории) общего пользования".

Согласно пункту 12 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее - ГрК РФ) к территориям общего пользования отнесены территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, береговые полосы водных объектов общего пользования, скверы, бульвары).

В соответствии с пунктом 12 статьи 85 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - ЗК) земельные участки общего пользования, занятые площадями, улицами, проездами, автомобильными дорогами, набережными, скверами, бульварами, водными объектами, пляжами и другими объектами, могут включаться в состав различных территориальных зон и не подлежат приватизации, что подтверждается позициями судов (постановление арбитражного суда Северо-Западного округа от 5 июля 2019 г. по делу N А66-1289/2018 и определения Верховного Суда Российской Федерации от 30 июля 2019 г. N 306-ЭС19-11334, от 25 сентября 2019 г. N 307-ЭС19-15570, согласно которым земельные участки общего пользования и находящиеся на них объекты по своему функциональному назначению предназначены для использования неограниченным кругом лиц в целях удовлетворения общественных потребностей, в связи с чем такие участки в частной собственности находиться не могут).

Установление границ территорий общего пользования в соответствии с частью 1 статьи 42 ГрК РФ осуществляются при подготовке проектов планировки территории.

Согласно пункту 2 части 5 статьи 43 ГрК РФ текстовая часть проекта межевания территории должна включать в себя в том числе перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, в том числе в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд.

Следовательно, с уверенностью можно говорить о том, что земельный участок является землями общего пользования только при совокупности всего ряда условий:

- 1) участок находится в государственной или муниципальной собственности;

2) он образован в границах красных линий, указанных в документации по планировке территории;

Примечание.

Нумерация пунктов дана в соответствии с официальным текстом документа.

2) он открыт для всеобщего беспрепятственного пользования.

При этом действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки в границах территорий общего пользования, соответственно, собственник земельного участка физическое лицо не вправе выбрать вид разрешенного использования земельного участка "территории общего пользования".

Дополнительно отмечаем, что согласно части 12 статьи 29 Федерального закона от 13 июля 2015 г. N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" приостановление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав и (или) отказ в государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав могут быть обжалованы заинтересованным лицом в суд.

Заместитель директора
Департамента недвижимости
Э.У.ГАЛИШИН