



Саморегулируемая организация «Ассоциация кадастровых инженеров Поволжья»

420061, РТ, г. Казань, ул. Космонавтов, д.59а, e-mail: np-okirt@mail.ru, тел: +7 (843) 590-11-00

Исх.№ 791
от «03» 04 2022г.

Кадастровым инженерам,
членам СРО АКИ «Поволжье»
по Республике Татарстан

О направлении информации

Уважаемые коллеги!

Саморегулируемая организация «Ассоциация кадастровых инженеров Поволжья» (далее – СРО АКИ «Поволжье») сообщает следующее.

1. Согласно части 1 статьи 11.9 Земельного кодекса РФ предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков, в отношении которых в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности устанавливаются градостроительные регламенты, определяются такими градостроительными регламентами.

В соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 38 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее - ГрК РФ) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства могут включать в себя предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь.

Правила землепользования и застройки утверждаются нормативными правовыми актами органов местного самоуправления (пункт 8 статьи 1, пункт 3 части 1 статьи 8 ГрК РФ).

В соответствии с частью 16 статьи 11.10 Земельного кодекса РФ, основанием для отказа в утверждении схемы расположения земельного участка является, в том числе, разработка схемы расположения земельного участка с нарушением предусмотренных статьей 11.9 настоящего Кодекса требований к образуемым земельным участкам.

Однако, на практике иногда уполномоченными органами утверждаются Схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории, когда площадь земельного участка не соответствует требованиям к предельным (минимальным и (или) максимальным) размерам.

Согласно пункту 4 части 2 статьи 29.1 Федерального закона от 24.07.2007 №221-ФЗ «О кадастровой деятельности», кадастровый инженер обязан отказаться от выполнения кадастровых работ в случае, если предоставленные заказчиком кадастровых работ документы по форме и (или) по содержанию не соответствуют требованиям законодательства Российской Федерации, действовавшего в момент их издания и в месте их издания.

Убедительно просим Вас обращать внимание на соответствие площади образуемого земельного участка предельным размерам, установленным соответствующими Правилами землепользования и застройки, в представленной заказчиком кадастровых работ Схеме расположения земельного участка на кадастровом плане территории.

Считаем, что в случае несоответствия площади образуемого земельного участка установленным предельным размерам, Вам необходимо отказаться от выполнения кадастровых работ.

2. Пунктом 14 статьи 11.10 Земельного кодекса РФ (далее – ЗК РФ) установлено, что в решении об утверждении схемы расположения земельного участка в отношении каждого из земельных участков, подлежащих образованию в соответствии со схемой расположения земельного участка, указываются, в том числе, **территориальная зона**, в границах которой образуется земельный участок, или в случае, если на образуемый земельный участок действие градостроительного регламента **не распространяется** или для образуемого земельного участка **не устанавливается** градостроительный регламент, **вид разрешенного использования** образуемого земельного участка.

То есть при принятии решения об утверждении Схемы в отношении земельного участка, образуемого из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в случае если на образуемый земельный участок распространяется действие градостроительного регламента, в таком решении указывается не конкретный вид разрешенного использования, а территориальная зона, в границах которой образуется земельный участок.

Указание вида разрешенного использования образуемых земельных участков в решении об утверждении схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории в иных случаях **не основано на законе и не позволяет указывать его в межевом плане** (данная позиция указана в письме Росреестра от 09.10.2020 №13-00290/20 «Об изменении вида разрешенного использования земельного участка»).

В соответствии с пунктом 51 Требований к подготовке межевого плана, утвержденных Приказом Минэкономразвития России от 08.12.2015 №921, сведения о выбранных или установленных видах (виде) разрешенного использования указываются в графе 3 строки 4 реквизита 4 раздела «Сведения об образуемых земельных участках» межевого плана на основании, в том числе, **градостроительного регламента и сведений о территориальной зоне, в границах которой расположен земельный участок**, с указанием в графе 3 строки 8 реквизита 4 раздела «Сведения об образуемых земельных участках» 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.

СРО АКИ «Поволжье» отмечает, что в соответствии с частью 2 статьи 37 ГрК РФ применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства. Таким образом, виды разрешенного использования земельных участков определяются соответствующим градостроительным регламентом, являющимся составной частью Правил землепользования и застройки.

Следовательно, при наличии утвержденных правил землепользования и застройки, **необходимо проверить вид разрешенного использования земельного участка**, указанный в Схеме расположения земельного участка на кадастровом плане территории, **на соответствие градостроительным регламентам** Правил землепользования и застройки.

Например, в случае отсутствия в соответствующей территориальной зоне вида разрешенного использования «магазин», данный вид разрешенного использования не может быть указан для земельного участка, образуемого из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Также обращаем Ваше внимание на то, что в соответствии с пунктом 3 части 1 статьи 37 ГрК РФ вспомогательные виды разрешенного использования допускаются только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляются совместно с ними.

Соответственно, **указание** в межевом плане **только вспомогательного вида разрешенного использования** земельного участка на основании Схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории **противоречит требованиям законодательства РФ.**

СРО АКИ «Поволжье» рекомендует при наличии перечисленных противоречий в виде разрешенного использования, указанного в Схеме расположения земельного участка на кадастровом плане территории, отказаться от выполнения кадастровых работ.

Исполнительный директор



В.П.Савельев