



**МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)**

ЗАМЕСТИТЕЛЬ РУКОВОДИТЕЛЯ

Чистопрудный бульвар, д. 6/19, стр.1, Москва, 101000
тсл. (495) 917-15-24, факс (495) 983-40-22
e-mail: rosreestr@rosreestr.ru, <http://www.rosreestr.ru>

№ _____

на № _____ от _____

Руководителям (исполняющим
обязанности руководителей)
территориальных органов
Росреестра

ФГБУ «ФКП Росреестра»

Директорам (исполняющим
обязанности директоров)
филиалов ФГБУ «ФКП Росреестра»
по субъектам Российской
Федерации

Управление государственной
регистрации права и кадастра
Севастополя

Государственный комитет по
государственной регистрации и
кадастру Республики Крым

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии в целях формирования единой практики правоприменения по вопросу межведомственного информационного взаимодействия при внесении сведений в Единый государственный реестр недвижимости (далее – ЕГРН) на основании решений (актов) органов государственной власти и органов местного самоуправления решений (актов) об установлении или изменении границ территориальных зон информирует о следующем.

На основании статьи 10 Федерального закона от 13.07.2015 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ), пункта 82 Порядка ведения Единого государственного реестра недвижимости, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 16.12.2015 № 943, в ЕГРН в отношении территориальной зоны вносятся в том числе виды разрешенного использования земельных участков, расположенных в определенной территориальной зоне.

В соответствии с пунктом 2 статьи 7 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК) виды разрешенного использования земельных участков определяются в соответствии с классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 № 540 (далее – Классификатор, Приказ № 540 соответственно).

При этом разрешенное использование земельных участков, установленное до

дня утверждения в соответствии с ЗК Классификатора, признается действительным вне зависимости от его соответствия Классификатору (часть 11 статьи 34 Федерального закона от 23.06.2014 № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон № 171-ФЗ).

В силу пункта 2 Приказа № 540 в соответствии с Классификатором определяются виды разрешенного использования земельных участков, устанавливаемые после вступления Приказа № 540 в силу (после 24.12.2014).

Согласно части 12 статьи 34 Закона № 171-ФЗ до 01.01.2020 орган местного самоуправления поселения, орган местного самоуправления городского округа обязаны внести изменения в правила землепользования и застройки (далее – ПЗЗ) в части приведения установленных градостроительным регламентом видов разрешенного использования земельных участков в соответствие с видами разрешенного использования земельных участков, предусмотренными Классификатором. При этом проведение публичных слушаний по проекту изменений, вносимых в ПЗЗ, не требуется.

Таким образом, если установленные ПЗЗ виды разрешенного использования земельных участков не приведены в соответствие с видами разрешенного использования земельных участков, предусмотренными Классификатором, полагаем возможным указать в карте (плане) территориальной зоны видов разрешенного использования, установленных ПЗЗ.

В соответствии с Требованиями к составлению карты (плана) объекта землеустройства, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 30.07.2009 № 621, карта (план) объекта землеустройства предусматривает указание видов разрешенного использования земельных участков в границах территориальной зоны и иные характеристики объекта землеустройства.

XML-схема MapPlan_v01, используемая для формирования XML-документов при осуществлении информационного взаимодействия при ведении государственного кадастра недвижимости (с 01.01.2017 – ЕГРН) с органами государственной власти субъектов Российской Федерации или органами местного самоуправления в части представления карты (плана) объекта землеустройства, размещенная на официальном сайте Росреестра в соответствии с приказом Росреестра от 01.08.2014 № П/369 (далее – XML-схема MapPlan_v01), позволяет внести в XML-файл карты (плана) объекта землеустройства, подготовленный в соответствии с XML-схемой MapPlan_v01 (далее – XML-файл MapPlan), соответствующие сведения о видах разрешенного использования земельных участков в границах территориальной зоны в соответствии с ПЗЗ.

Учитывая, что используемая в настоящий момент для формирования XML-документов, воспроизводящих сведения, содержащиеся в решении (соглашении, уведомлении) уполномоченного органа об установлении, изменении,

прекращении существования зон с особыми условиями использования территорий, территориальных зон, территорий объекта культурного наследия или его зон охраны, особых экономических зон, при осуществлении информационного взаимодействия при ведении государственного кадастра недвижимости с федеральными органами исполнительной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, высшими исполнительными органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления, размещенная на официальном сайте Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» в соответствии с приказом Росреестра от 15.09.2016 № П/465 (далее – Приказ № П/465), XML-схема ZoneToGKN_v05 (далее – XML-схема ZoneToGKN_v05) не позволяет указывать виды разрешенного использования земельных участков, отличные от видов разрешенного использования, установленных Приказом № 540, а также то, что неотъемлемой частью XML-документа, воспроизводящего сведения, содержащиеся в решении уполномоченного органа об установлении территориальных зон, подготовленного в соответствии с XML-схемой ZoneToGKN_v05 (далее – XML-файл ZoneToGKN), является XML-файл MapPlan, полагаем возможным рекомендовать следующее.

В элементе «Особые отметки» (Note) реквизита «Территориальная зона, зона с особыми условиями использования территорий, территория объекта культурного наследия» (ZoneToGKN\NewZone\Zone) XML-файла ZoneToGKN следует указывать: «Разрешенное использование (РИ) ЗУ, установленное до 24.12.2014, действительно вне зависимости от его соответствия классификатору видов РИ (п.11 ст.34 ФЗ от 23.06.14 № 171-ФЗ). Установленные ВРИ приведены в файле карты (плана) объекта землеустройства.». При заполнении указанного элемента необходимо учитывать, что в соответствии с XML-схемой ZoneToGKN_v05 общая длина текста не должна превышать 255 символов, включая пробелы.

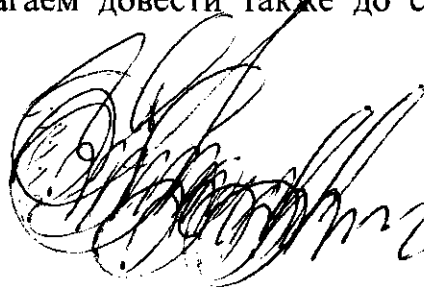
В элементе «Разрешенное использование (по классификатору)» (LandUse) реквизитов «Основной вид разрешенного использования» (ZoneToGKN\NewZone\Zone\TerritorialZone\PermittedUses\PermittedPrimary), «Условно разрешенный вид разрешенного использования» (ZoneToGKN\NewZone\Zone\TerritorialZone\PermittedUses\PermittedConditionally) и (при необходимости) «Вспомогательные виды» в отношении основного вида разрешенного использования (ZoneToGKN\NewZone\Zone\TerritorialZone\PermittedUses\PermittedPrimary\PermittedAncillary) и условно разрешенного вида разрешенного использования (ZoneToGKN\NewZone\Zone\TerritorialZone\PermittedUses\PermittedConditionally\PermittedAncillary) XML-файла ZoneToGKN рекомендуется указывать код по классификатору «214099000000», соответствующий значению «Сведения отсутствуют».

При этом в соответствующие элементы XML-файла MapPlan необходимо внести сведения об основных, условно разрешенных и (при необходимости) вспомогательных видах разрешенного использования земельных участков в границах территориальной зоны в соответствии с ПЗЗ:

- элемент «Разрешенное использование» реквизита «Основной вид разрешенного использования» (MapPlan\Object\Zone\TerritorialZone\PermittedUses\PermittedPrimary\PermittedUse),
- элемент «Разрешенное использование» реквизита «Условно разрешенный вид разрешенного использования» (MapPlan\Object\Zone\TerritorialZone\PermittedUses\PermittedConditionally\PermittedUse),
- элемент «Разрешенное использование» реквизита «Вспомогательные виды» в отношении основного вида разрешенного использования (MapPlan\Object\Zone\TerritorialZone\PermittedUses\PermittedPrimary\PermittedAncilliary\PermittedUse),
- элемент «Разрешенное использование» реквизита «Вспомогательные виды» в отношении условно разрешенного вида разрешенного использования (MapPlan\Object\Zone\TerritorialZone\PermittedUses\PermittedConditionally\PermittedAncilliary\PermittedUse).

С учетом изложенного при внесении в реестр границ ЕГРН сведений о территориальной зоне необходимо из XML-файла MapPlan внести соответствующие сведения о видах разрешенного использования земельных участков в границах территориальной зоны в соответствии с ПЗЗ в графу «Вид разрешенного использования по документу» в отношении основного, условно разрешенного и (при необходимости) вспомогательного вида разрешенного использования вкладки «Разрешенное использование» сведений о территориальной зоне информационной системы, обеспечивающей ведение ЕГРН. При этом внесенный в результате импорта XML-файла ZoneToGKN в графу «Вид разрешенного использования по классификатору Минэкономразвития» той же вкладки текст «Сведения отсутствуют» следует изменить на пустое значение.

Данные рекомендации предлагаем довести также до сведения кадастровых инженеров.



Г.Ю. Елизарова