

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

**Управление Федеральной службы
государственной регистрации,
кадастра и картографии по Пермскому краю
(Управление Росреестра по Пермскому краю)**

Ленина ул., д. 66/2, г. Пермь, 614990
тел. (342)205-95-59, факс (342) 205-96-93
<http://www.rosreestr.gov.ru>

Руководителям саморегулируемых
организаций кадастровых
инженеров

(согласно рассылке)

_____ № _____
на № _____ от _____

**О выборе вида разрешенного
использования**

Уважаемые коллеги!

Управление Росреестра по Пермскому краю доводит до Вашего сведения следующую правовую позицию по вопросу выбора ВРИ¹ земельных участков и связанных с этим ограничений.

Согласно пункту 1 статьи 14.4 ЗК РФ², любой основной или вспомогательный вид разрешенного использования из установленных регламентами использования земель для соответствующих территориальной зоны, особо охраняемой природной территории или ее функциональной зоны (при наличии), лесничества выбирается правообладателем земельного участка без разрешений и согласований.

Для выбора основного ВРИ земельного участка из ВРИ земельных участков, установленных регламентами использования земель, правообладатель земельного участка обязан направить заявление о внесении в ЕГРН³ сведений о выбранном ВРИ земельного участка в орган регистрации прав (пункт 2 статьи 14.4 ЗК РФ).

Вместе с тем, сама по себе возможность выбора ВРИ земельного участка не является безусловной и может быть реализована с учетом ограничений, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

Так, в соответствии с положениями пункта 1 статьи 56 ЗК РФ права на землю могут быть ограничены по основаниям, установленным ЗК РФ, федеральными законами.

Согласно подпункту 1 пункта 2 статьи 56 ЗК РФ к числу ограничений прав на землю относятся ограничения использования земельных участков в ЗОУИТ⁴. Согласно статье 104 ЗК РФ в границах ЗОУИТ могут устанавливаться ограничения использования земельных участков, ограничивающие или запрещающие размещение и (или) использование расположенных на таких земельных участках объектов недвижимого имущества, и (или) использование земельных участков для осуществления иных видов деятельности, которые несовместимы с целями установления ЗОУИТ.

В развитие указанных норм положения Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ⁵ в качестве основания приостановления государственного кадастрового учета предусматривают невозможность использования земельного участка в соответствии с ВРИ, указанным в заявлении о государственном кадастровом учете в связи с выбором ВРИ (пункт 33.1 части 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ).

¹ Вид разрешенного использования

² Земельный кодекс Российской Федерации.

³ Единый государственный реестр недвижимости.

⁴ Зона с особыми условиями использования территорий.

⁵ Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

Учитывая вышеизложенное, а также пункт 2 части 1 статьи 32, пункт 7 части 2 статьи 34 Закона № 218-ФЗ, если ВРИ земельного участка, выбранный правообладателем этого участка либо указанный в направленном в орган регистрации прав акте органа государственной власти или органа местного самоуправления (когда в случаях, предусмотренных статьей 14.4 ЗК РФ, такой акт принимается), влечет невозможность использования этого участка в соответствии с выбранным видом разрешенного использования, имеются основания для:

- приостановления осуществления учетных действий по заявлению правообладателя земельного участка о государственном кадастровом учете в связи с выбором таким правообладателем вида разрешенного использования земельного участка;
- направления в орган государственной власти, орган местного самоуправления, принявший решение об изменении вида разрешенного использования земельного участка, уведомления о невозможности внесения соответствующих сведений в ЕГРН.

Таким образом, при выборе вида разрешённого использования земельного участка необходимо учитывать не только положения градостроительного регламента, но и ограничения, установленные в рамках ЗОУИТ и других норм законодательства.

Заместитель руководителя

С.И. Ильиных