



МИНЭКОНОМРАЗВИТИЯ РОССИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО
САНКТ-ПЕТЕРБУРГУ
(УПРАВЛЕНИЕ РОСРЕЕСТРА ПО
САНКТ-ПЕТЕРБУРГУ)

ул. Красного Текстильщика, 10-12, Санкт-Петербург
тел. (812) 245-26-00, факс (812) 245-26-02
Почтовый адрес: БОХ 1170, Санкт-Петербург, 190000
e-mail: 78_upr@rosreestr.ru, http://www.rosreestr.ru

17 АВГ 2017

№ 2-9410эл

На № _____ от _____

Членам правления СНТ «Рехолово»

Меркушевой Е.В.
Кулигину А.А.

milangold@mail.ru
kuliginaleksandr@gmail.com

О рассмотрении обращения

В ответ на Ваше обращение (вх.№2-9410эл от 02.08.2017), содержащее просьбу разъяснить может ли быть применен вид разрешенного использования земельного участка - Земельные участки (территории) общего пользования, к земельному участку с кадастровым номером 78:42:1850301:10169, расположенному по адресу: Санкт-Петербург, г. Пушкин, СНТ «Рехолово»; а также разъяснить регистрируется ли по упрощенному порядку отказ от земельного участка, если на нем имеются инженерные сети (электроснабжения, водоснабжения), возможно ли зарегистрировать отказ от земельного участка до принятия решения о ликвидации садоводства, Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу (далее – Управление), сообщаем следующее.

Управление осуществляет свою деятельность в соответствии с Положением об Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу (Приложение №66 к приказу Росреестра от 23.01.2017 №П/0027), Федеральным законом от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон №218-ФЗ) и иными нормативно-правовыми актами в сфере государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

В соответствии с ч. 2 ст. 1 Закона №218-ФЗ Единый государственный реестр недвижимости (далее – ЕГРН) является сводом достоверных систематизированных сведений об учтенном в соответствии с Законом №218-ФЗ недвижимом имуществе, о зарегистрированных правах на такое недвижимое имущество, основаниях их возникновения, правообладателях, а также иных установленных в соответствии с Законом №218-ФЗ сведений.

Согласно п. 4 ч. 5 ст. 8 Закона №218-ФЗ в кадастр недвижимости в отношении объекта недвижимого имущества вносятся дополнительные сведения о виде или видах разрешенного использования земельного участка, здания, сооружения, помещения.

Между тем, исходя из норм действующего законодательства в компетенцию Управления не входит решение вопроса о возможности изменения вида разрешенного использования земельного участка на территории Санкт-Петербурга.

В соответствии с п. 2 ст. 37 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ) применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства; при этом положениями п. 3 ст. 37 ГрК РФ определено, что изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования осуществляется в соответствии с градостроительным регламентом при условии соблюдения требований технических регламентов.

По общему правилу разрешенное использование земельных участков определяется в правилах землепользования и застройки (ст. 30 ГрК РФ). При этом следует отметить, что правила землепользования и застройки также включают в себя порядок их применения, который в том числе содержит положения об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами.

Таким образом, для решения интересующего Вас вопроса, относительно изменения одного разрешенного вида использования на другой, Вам необходимо обратиться в Комитет по градостроительству и архитектуре Санкт-Петербурга, либо в соответствии с Законом Санкт-Петербурга от 24.11.2009 №508-100 «О градостроительной деятельности в Санкт-Петербурге» непосредственно в Комиссию по землепользованию и застройке Санкт-Петербурга при Правительстве Санкт-Петербурга.

По вопросу о наличии упрощенного порядка регистрации отказа от земельного участка отметим следующее.

Условия и порядок отказа лица от права на земельный участок урегулированы ст. 53 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ).

Отказ от права собственности на земельный участок осуществляется посредством подачи собственником земельного участка заявления о таком отказе в орган регистрации прав (п. 2 ст. 53 ЗК РФ). Право собственности на этот земельный участок прекращается с даты государственной регистрации прекращения указанного права.

Вместе с тем, Закон №218-ФЗ не предусматривает какой-либо упрощенной процедуры для регистрации прекращения права собственности на земельный участок в связи с отказом от прав на такой участок, т.е. в данном случае государственная регистрация будет осуществлена в общем порядке, установленном ст. 29 Закона №218-ФЗ с учетом особенностей ст. 56 Закона №218-ФЗ.

Так, в соответствии с ч. 1 ст. 56 Закона №218-ФЗ государственная регистрация прекращения права собственности на земельный участок или земельную долю вследствие отказа от соответствующего права собственности осуществляется на основании заявления собственника земельного участка или земельной доли. При этом согласно ч. 2 ст. 56 Закона №218-ФЗ к указанному заявлению прилагается

правоустанавливающий документ на земельный участок либо документ, устанавливающий или удостоверяющий право на земельную долю. Предоставление указанных документов не требуется в случае, если право собственности на эти земельный участок или земельную долю ранее было зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости.

Регистрация отказа от земельного участка до принятия решения о ликвидации возможна, но вместе с тем, следует иметь в виду, что при государственной регистрации прекращения права собственности на земельный участок или земельную долю вследствие отказа от такого права осуществляется государственная регистрация права собственности субъекта Российской Федерации или муниципального образования, к собственности которых будут отнесены эти земельный участок или земельная доля, без заявления о государственной регистрации возникновения или перехода права (ч. 4 ст. 56 Закона №218-ФЗ).

В случае ликвидации садового некоммерческого товарищества необходимо принять во внимание, что в соответствии с пп.7 п. 1 ст. 19 Федерального закона от 15.04.1998 №66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» член садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения имеет право при ликвидации садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения получать причитающуюся долю имущества общего пользования.

Учитывая, что положениями п. 3 ст. 40 Федерального закона от 15.04.1998 №66-ФЗ установлено, что при ликвидации садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения как юридического лица сохраняются права его бывших членов на земельные участки и другое недвижимое имущество, то с заявлением об отказе от земельного участка должны будут обращаться бывшие члены садового некоммерческого товарищества.

Начальник отдела правового обеспечения



Н.Н. Душкина