|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Секретариат Совета (ассоциации)  муниципальных образований  Оренбургской области  **ИНСТРУКТИВНО-МЕТОДИЧЕСКОЕ**  **ПИСЬМО**  от 20.04.2021 № 2-1/12 ИМП   |  |  |  | | --- | --- | --- | |  |  |  | | Главам муниципальных образований Оренбургской области |

Об изменении категории земельного участка под размещение кладбищ и скотомогильников (по материалам Управления Росреестра по Оренбургской области)

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Оренбургской области (далее – Управление) в целях оптимизации процесса оказания государственных услуг Росреестра по государственному кадастровому учету и государственной регистрации прав и исключения вынесения государственными регистраторами решений о приостановлении или отказе в государственной регистрации права в случае предоставления земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения администрациям муниципальных образований на праве бессрочного пользования под размещения кладбищ и скотомогильников просит обратить внимание органов местного самоуправление на следующее.

1. В Управление органами местного самоуправления предоставляются заявления и документы в целях осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на земельные участки с указание категории земель «земли сельскохозяйственного назначения» и разрешенным использованием «для размещения кладбищ, крематориев и мест захоронения» либо «для размещения скотомогильников».

В случае представления подобных документов государственными регистратора принимаются решения о приостановлении учетно-регистрационных действий на основании пунктов 5, 7 части 1 статьи 26 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ).

При вынесении отрицательных решений государственные регистраторы Управления исходят из следующего.

Согласно части 6 статьи 27 Земельного кодекса РФ (далее – ЗК РФ) оборот земель сельскохозяйственного назначения регулируется Федеральным законом «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (далее – Закон об обороте).

Данный Закон об обороте регулирует отношения, связанные с владением, пользованием, распоряжением земельными участками из земель сельскохозяйственного назначения, устанавливает правила и ограничения, применяемые к обороту земельных участков и долей в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения - сделкам, результатом совершения которых является возникновение или прекращение прав на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения и доли в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, определяет условия предоставления земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в государственной или муниципальной собственности, а также изъятия их в государственную или муниципальную собственность.

Частью 1 статьи 78 ЗК РФ установлено, что земли сельскохозяйственного назначения могут использоваться для ведения сельскохозяйственного производства, создания защитных лесных насаждений, научно-исследовательских, учебных и иных связанных с сельскохозяйственным производством целей, а также для целей аквакультуры (рыбоводства):

- хозяйствами для осуществления их деятельности, гражданами, ведущими личные подсобные хозяйства, садоводство, животноводство, огородничество;

- хозяйственными товариществами и обществами, производственными кооперативами, государственными и муниципальными унитарными предприятиями, иными коммерческими организациями;

- некоммерческими организациями, в том числе потребительскими кооперативами, религиозными организациями;

- казачьими обществами;

- опытно-производственными, учебными, учебно-опытными и учебнопроизводственными подразделениями научных организаций, образовательных организаций, осуществляющих подготовку кадров в области сельского хозяйства, и общеобразовательных организаций;

- общинами коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации для сохранения и развития их традиционных образа жизни, хозяйствования и промыслов.

Использование земель сельскохозяйственного назначения базируется на принципе сохранения целевого использования земельных участков.

Согласно части 2 статьи ЗК РФ в составе земель сельскохозяйственного назначения выделяются сельскохозяйственные угодья, земли, занятые внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, мелиоративными защитными лесными насаждениями, водными объектами (в том числе прудами, образованными водоподпорными сооружениями на водотоках и используемыми для целей осуществления прудовой аквакультуры), а также зданиями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции.

Частью 2 статьи 260 ГК РФ предусмотрено, что на основании закона и в установленном им порядке определяются земли сельскохозяйственного и иного целевого назначения, использование которых для других целей не допускается или ограничивается. Пользование земельным участком, отнесенным к таким землям, может осуществляться в пределах, определяемых его целевым назначением.

Для каких целей могут быть использованы земли сельскохозяйственного назначения, определено в статье 78 ЗК РФ. Использование данных земель под размещение кладбища, данным перечнем не определено.

Вместе с тем, земли промышленности и иного специального назначения в зависимости от характера специальных задач, для решения которых они используются или предназначены, подразделяются на: земли промышленности; земли энергетики; земли транспорта; земли связи, радиовещания, телевидения, информатики; земли для обеспечения космической деятельности; земли обороны и безопасности; земли иного специального назначения (статья 87 ЗК РФ).

С учетом изложенного, кладбища, расположенные за пределами населенных пунктов, не имеющие культурно-исторического значения, должны располагаться на землях промышленности и иного специального назначения.

Кроме того, Приказом Росреестра от 10.11.2020 № П/0412 утверждён классификатор видов разрешенного использования земельных участков, согласно которого на землях сельскохозяйственного назначения также не предусмотрено размещение таких объектов, как кладбище.

Деление земель по целевому назначению на категории, согласно которому правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к определенной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий и требованиями законодательства, является одним из основных принципов земельного законодательства (пункт 8 части 1 статьи 1 ЗК РФ). Частью 1 статьи 7 ЗК РФ земли в Российской Федерации подразделены по целевому назначению на следующие категории: 1) земли сельскохозяйственного назначения; 2) земли населенных пунктов; 3) земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения; 4) земли особо охраняемых территорий и объектов; 5) земли лесного фонда; 6) земли водного фонда; 7) земли запаса. Земли, указанные в части 1 указанной статьи, используются в соответствии с установленным для них целевым назначением.

Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий, общие принципы и порядок проведения которого устанавливаются федеральными законами и требованиями специальных федеральных законов (часть 2 статьи 7 ЗК РФ).

Зонирование территории для строительства регламентируется Градостроительным кодексом РФ5, в пункте 7 статьи 1 которого содержится понятие территориальных зон, то есть зон, для которых в правилах землепользования и застройки определены границы и установлены градостроительные регламенты. Под градостроительным регламентом понимаются устанавливаемые в пределах границ соответствующей территориальной зоны виды разрешенного использования земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства (пункт 9 статьи 1 ГрК РФ). Конкретные виды и состав территориальных зон указаны в статье 35 ГрК РФ, а виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства - в статье 37 указанного Кодекса. В соответствии с положениями частей 2, 3 статьи 37 ГрК РФ применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Согласно части 13 статьи 35 Градостроительного кодекса РФ в состав зон специального назначения могут включаться зоны, занятые кладбищами, крематориями, скотомогильниками, объектами, используемыми для захоронения твердых коммунальных отходов, и иными объектами, размещение которых может быть обеспечено только путем выделения указанных зон и недопустимо в других территориальных зонах. Таким образом, в случае если земельный участок относится к иным категориям, то необходимо осуществление перевода его в соответствующую категорию.

В целях устранения причин принятия отрицательных решений необходимо до обращения в орган регистрации обеспечить соответствие категории образуемого земельного участка и вида разрешенного использования. При этом, в случае, если земельный участок образован ранее и поставлен на кадастровый учет, до представления в Управление заявления о государственной регистрации прав необходимо осуществить мероприятия по переводу категории земель такого земельного участка из «земли сельскохозяйственного назначения» в «земли промышленности».

Перевод может быть осуществлен в порядке, установленном Федеральным законом от 21.12.2004 № 172-ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую» или Федеральным законом от 29.12.2004 № 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации», до утверждения генеральных планов городских округов, генеральных планов поселений, схем территориального планирования муниципальных районов (в случае включения земельных участков в границы населенных пунктов).

2. В случае образования земельного участка для размещения кладбищ или скотомогильников необходимо учитывать следующее.

Одним из этапов предоставления земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, являются подготовка схемы расположения земельного участка в случае, если земельный участок предстоит образовать и не утвержден проект межевания территории, в границах которой предстоит образовать такой земельный участок, а также принятие решения о предварительном согласовании предоставления земельного участка в порядке, установленном статьей 39.15 ЗК РФ (часть 1 статьи 39.14 ЗК РФ).

Согласно части 10 статьи 39.15 ЗК РФ решение о предварительном согласовании предоставления земельного участка, который предстоит образовать, также должно содержать указание на необходимость изменения вида разрешенного использования такого земельного участка и его перевода из одной категории в другую в качестве условия предоставления такого земельного участка в случае, если указанная в заявлении о предварительном согласовании предоставления земельного участка цель его использования:

1) не соответствует видам разрешенного использования земельных участков, установленным для соответствующей территориальной зоны;

2) не соответствует категории земель, из которых такой земельный участок подлежит образованию;

3) не соответствует разрешенному использованию земельного участка, из которого предстоит образовать земельный участок, указанный в заявлении о предварительном согласовании его предоставления.

При этом, необходимо учитывая, что согласно пункту 50 Требований к подготовке межевого плана, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 08.12.2015 № 9216, сведения о категории земель образуемого земельного участка в реквизите «4» раздела «Сведения об образуемых земельных участках» межевого плана должны соответствовать сведениям Единого государственного реестра недвижимости о категории земель исходного земельного участка; сведения о категории земель земельного участка, образуемого из находящихся в государственной или муниципальной собственности земель, указываются при наличии документа, подтверждающего в соответствии с федеральным законом принадлежность данного земельного участка к определенной категории земель (копия такого документа включается в состав приложения к межевому плану).

Принимая во внимание положения статей 11.10, 39.15 ЗК РФ, согласно которым решение о предварительном согласовании предоставления земельного участка, решение об утверждении схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории (далее - Схема), являющиеся основанием для государственного кадастрового учета в том числе земельного участка, образуемого из земель, государственная собственность на которые не разграничена, содержат информацию о категории земель, к которой относится испрашиваемый земельный участок, полагаем, что в рассматриваемом случае сведения о категории земель образуемых земельных участков указываются в межевом плане на основании решения о предварительном согласовании предоставления земельного участка или решения об утверждении Схемы.

В соответствии с частью 5 статьи 43 ГрК РФ проект межевания территории включает в себя сведения в том числе о виде разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с проектом планировки территории в случаях, предусмотренных ГрК РФ.

Согласно пункту 51 Требований:

- вид (виды) разрешенного использования образуемых земельных участков должен (должны) соответствовать сведениям ЕГРН о виде (видах) разрешенного использования исходного земельного участка, за исключением случаев, установленных законодательством Российской Федерации; -

в таких случаях 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 решения об утверждении проекта межевания территории.

Следовательно, сведения о виде разрешенного использования образуемых земельных участков указываются в межевом плане на основании проекта межевания территории, если такой вид разрешенного использования определяется, устанавливается или изменяется проектом межевания территории.

Секретарь Совета (ассоциации) В.А. Щепачев

Е.С. Лужнов

8(3532) 77-34-70