

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,  
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ****ПИСЬМО  
от 21 ноября 2023 г. N 14-10781-ТГ/23**

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии в целях формирования единообразной практики по вопросу образования земельных участков сообщает.

1. О случае, когда вид разрешенного использования исходного земельного участка не соответствует градостроительному регламенту, установленному для территориальной зоны, в границах которой будут расположены образуемые земельные участки.

Согласно [пункту 2 статьи 7](#) Земельного кодекса Российской Федерации (далее - ЗК) правовой режим земель и земельных участков определяется в соответствии с федеральными законами исходя из их принадлежности к той или иной категории земель и разрешенного использования.

В соответствии с [пунктом 3 статьи 11.2](#) ЗК целевым назначением, использованием образуемых земельных участков признаются целевое назначение и разрешенное использование земельных участков, из которых при разделе, объединении, перераспределении или выделе образуются земельные участки, за исключением случаев, установленных федеральными законами.

Таким образом, вид разрешенного использования образуемых земельных участков, указанный в межевом плане, должен соответствовать виду разрешенного использования исходного земельного участка (исходных земельных участков), из которого (которых) при разделе, объединении, перераспределении или выделе образуются иные земельные участки. Исключение из данного правила составляют только случаи, предусмотренные федеральными законами. К числу таких случаев не относится образование земельных участков в территориальной зоне, для которой градостроительным регламентом не установлен вид разрешенного использования исходного земельного участка.

Соответственно, в указанной ситуации вид разрешенного использования образуемых земельных участков должен совпадать с видом разрешенного использования исходного земельного участка (исходных земельных участков).

Таким образом, отсутствие в градостроительном регламенте, утвержденном применительно к территориальной зоне, вида разрешенного использования исходного земельного участка не является препятствием для образования земельных участков путем раздела исходного земельного участка.

2. О случае, когда для территориальной зоны, в границах которой будут расположены образуемые земельные участки, в градостроительном регламенте не установлены предельные размеры земельных участков для видов разрешенного использования исходных земельных участков.

Исходя из положений [пункта 1 части 1](#) и [части 1.1 статьи 38](#) Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее - ГрК), применительно к территориальной зоне может быть не установлено предельных минимальных и максимальных размеров земельных участков как в целом, так и для земельных участков, имеющих определенный вид разрешенного использования. Кроме того, данные положения ГрК указывают на то, что могут быть установлены только предельные минимальные размеры или предельные максимальные размеры земельных участков.

В соответствии с [пунктами 1 и 2 статьи 11.9](#) ЗК образуемые земельные участки должны соответствовать установленным предельным (минимальным и максимальным размерам).

Учитывая изложенное, отсутствие в градостроительном регламенте установленного предельного минимального и (или) максимального размера для образуемых земельных участков не является препятствием для их образования.

Территориальным органам Росреестра, Государственному комитету по регистрации и кадастру

---

Республики Крым, Управлению государственной регистрации права и кадастра Севастополя необходимо довести вышеизложенную позицию до государственных регистраторов прав.

Т.А.ГРОМОВА

---