**МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,**

**КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ**

**ПИСЬМО**

**от 20 апреля 2015 г. N 19-исх/05586-см/15**

**О ПРЕДОСТАВЛЕНИИ ПОЗИЦИИ**

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии в связи с письмом ФГБУ "ФКП Росреестра" от 13.04.2015 N 11-0276-ИШ, а также многочисленными обращениями заинтересованных лиц по вопросу разъяснения порядка составления землеустроительной документации в отношении территориальных зон и подзон и внесения в государственный кадастр недвижимости (далее - ГКН) сведений о таких зонах сообщает.

В соответствии с Федеральным законом от 18.06.2001 N 78-ФЗ "О землеустройстве" объектами землеустройства являются территории субъектов Российской Федерации, территории муниципальных образований, территории населенных пунктов, территориальные зоны, зоны с особыми условиями использования территорий, за исключением зон охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также части указанных территорий и зон.

Согласно Градостроительному кодексу Российской Федерации:

территориальные зоны - зоны, для которых в правилах землепользования и застройки определены границы и установлены градостроительные регламенты;

границы территориальных зон устанавливаются на карте градостроительного зонирования, включаемой в правила землепользования и застройки;

в пределах территориальных зон могут устанавливаться подзоны с одинаковыми видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, но с различными предельными (минимальными и (или) максимальными) размерами земельных участков и предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и сочетаниями таких размеров и параметров.

В соответствии с Правилами направления органами государственной власти и органами местного самоуправления документов, необходимых для внесения сведений в государственный кадастр недвижимости, в федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный в области государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, кадастрового учета и ведения государственного кадастра недвижимости, а также требованиями к формату таких документов в электронной форме, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 03.02.2014 N 71, в случае утверждения правил землепользования и застройки либо внесения в них изменений орган местного самоуправления (орган государственной власти субъектов Российской Федерации - городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга) направляет в орган кадастрового учета документ, воспроизводящий сведения, содержащиеся в правовом акте, которым утверждены или изменены правила землепользования и застройки, включая сведения о территориальных зонах, устанавливаемых правилами землепользования и застройки, их количестве, перечне видов разрешенного использования земельных участков для каждой территориальной зоны.

Таким образом:

объектами землеустройства являются также части территориальных зон;

законодательством Российской Федерации предусмотрено внесение в ГКН сведений об утверждении правил землепользования и застройки, включающих в себя карту градостроительного зонирования с установленными границами территориальных зон и, соответственно, подзон;

подзоны, установленные в пределах территориальных зон, имеют свои уникальные характеристики (предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и сочетания таких размеров и параметров).

В связи с изложенным полагаем:

подзона, установленная в пределах территориальной зоны, является частью территориальной зоны (имеет свои уникальные характеристики и устанавливается правилами землепользования и застройки), а следовательно является объектом землеустройства, в отношении которого возможно составление карты (плана) объекта землеустройства и сведения о котором подлежат внесению в ГКН;

контур территориальной зоны (в случае, если территориальная зона представлена фрагментарно, то есть отдельными контурами) не может рассматриваться как обособленный объект землеустройства, так как градостроительной документацией устанавливается правовой режим объектов недвижимости в пределах границ территориальной зоны без какой-либо дифференциации по контурам. В данном случае территориальная зона является одним объектом землеустройства, представленным совокупностью контуров.

Заместитель руководителя

С.Г.МИРОШНИЧЕНКО