



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО
РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ
БЮДЖЕТНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ
«ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА
ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА
И КАРТОГРАФИИ»

Долгоруковская ул., д. 15, стр. 4-5,

Москва, 127006,

тел./факс (499) 973-24-70

E-mail: fgbu@fgbu.rosreestr.ru

ОКПО 57040686, ОГРН 1027700485757

ИНН/КПП 7705401340/770801001

01.04.2015

№ 10-0869-КЛ

На № _____ от _____

О предоставлении разъяснений

Уважаемый Владимир Александрович!

Федеральное государственное бюджетное учреждение «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» (далее – Учреждение), рассмотрев Ваше обращение от 16.03.2015 № 15-Исх/01802 (вх. № 12175/ЦА от 16.03.2015; далее – Обращение) о порядке определения кадастровой стоимости земельных участков населенных пунктов, занятых аквапарком и (или) купальным бассейном, сообщает:

В соответствии с положениями Правил проведения государственной кадастровой оценки земель, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 08.04.2000 № 316 (далее – Правила проведения ГКОЗ), государственная кадастровая оценка земель основывается на классификации земель по целевому назначению и виду функционального использования.

При проведении государственного кадастрового учета вновь образуемых земельных участков, а также текущих изменений, связанных с изменением категории земель, вида разрешенного использования или уточнением площади земельных участков, определение их кадастровой стоимости осуществляется на основе результатов государственной кадастровой оценки земель.

Следует отметить, что разрешенное использование земельных участков, указанных в Обращении, по мнению Учреждения, не позволяет однозначно определить группу видов разрешенного использования в соответствии Методическими указаниями по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов, утвержденных приказом Минэкономразвития «Об утверждении Методических указаний» № 39 от 15.02.2007(далее – Методические указания № 39).

Однако, полагаем возможным отметить следующее.

Основное назначение земельных участков, предназначенных для размещения объектов рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения состоит в организации всех форм отдыха. К указанным земельным участкам относятся не все земли, которые используются для отдыха, а только земли, расположенные в рекреационных зонах и на специально выделенных территориях. Таковыми признаются земельные участки, предоставленные санаториям, домам отдыха и иным лицам для организации отдыха населения.

Земли рекреационных зон в пределах границ городских и сельских населенных пунктов являются землями поселений, но на них распространяется действие статьи 94 и статьи 98 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ). Данные земли не считаются землями в составе земель особо охраняемых территорий, указанных в пункте 2 статьи 94 ЗК РФ.

В соответствии с градостроительным законодательством на территории городских и сельских населенных пунктов наряду с другими территориальными зонами устанавливаются рекреационные зоны. В рекреационные зоны включаются парки, сады, городские леса, лесопарки, скверы, пляжи, пруды, озера, водохранилища и другие объекты. На этих зонах не допускается строительство и расширение действующих промышленных, коммунальных и складских объектов, непосредственно не связанных с эксплуатацией объектов оздоровительного и рекреационного назначения. К ним относятся земельные участки, занятые домами отдыха, пансионатами, кемпингами, спортивными и туристскими базами и лагерями, яхт-клубами, лесопарками, учебно-туристскими тропами и маркированными трассами, а также земли пригородных зеленых зон,

представляющие собой места отдыха населения и выполняющие защитные и санитарно-гигиенические функции.

Правовой режим территорий, занятых указанными объектами, определяется местными административными актами и положениями и уставами об этих объектах. Согласно ЗК РФ все эти земельные участки и территории должны использоваться в соответствии с основным целевым назначением: для организации отдыха на природе. Запрещаются те виды деятельности, которые могут препятствовать их использованию по назначению (застройка, земляные работы, не связанные с освоением территории для отдыха, вырубка леса, уничтожение зеленых насаждений). Строительство на этих землях производится только по согласованию с природоохранными органами города. Изъятие земель зеленых зон для государственных и муниципальных нужд допускается только в исключительных случаях.

Основным признаком, в соответствии с которым земельные участки относятся к землям оздоровительного назначения, является наличие природных лечебных факторов, чем обусловлена возможность использования этих земель в лечебных и оздоровительных целях, к землям рекреационного назначения – использование в целях организованного массового отдыха и туризма. К основным природным лечебным факторам относятся лечебные грязи, минеральные воды, спелеолечение и благоприятные свойства климата.

В соответствии с приказом Росреестра от 26.12.2011 № П/531 Учреждение наделено полномочиями по определению кадастровой стоимости вновь учтенных объектов недвижимости и объектов недвижимости, в отношении которых произошло изменение количественных и (или) качественных характеристик, с 01.03.2012. Для корректного определения кадастровой стоимости важно точное отнесение земельного участка к той или иной группе видов разрешенного использования.

Учитывая вышеизложенное, Учреждение полагает целесообразным относить земельные участки занятые аквапарком, купальным бассейном, находящиеся в собственности физических и юридических лиц, к группе видов разрешенного использования - земельные участки, предназначенные для размещения

административных зданий, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии.

Заместитель директора

A large, stylized handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and lines, positioned in the center of the page.

К.А. Литвинцев