



МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
(МИНЭКОНОМРАЗВИТИЯ РОССИИ)

ул. 1-я Тверская-Ямская, д. 13, Москва,
ГСП-3, А-47, 125993
Тел. (495) 694-03-53, Факс (499) 251-69-65
E-mail: mineconomi@economy.gov.ru
http://www.economy.gov.ru

22.10.2018 № *РМЭН-5663*

На № _____ от _____

Относительно внесения в Единый
государственный реестр недвижимости
сведений о границах населенных
пунктов

На письмо от 2 октября 2018 г.
№ 01-02-2278

Департамент недвижимости Минэкономразвития России (далее – Департамент недвижимости) рассмотрел Ваше обращение относительно внесения в Единый государственный реестр недвижимости (далее – ЕГРН) сведений о границах населенных пунктов при наличии пересечений с границами земельных участков, и сообщает.

Согласно пунктам 1, 2 статьи 84 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – Земельный кодекс) в редакции, действовавшей на момент вступления в силу Земельного кодекса землями поселений (такое наименование категории земель было предусмотрено Земельным кодексом в тот период времени, позднее изменено на «земли населенных пунктов») признаются земли, используемые и предназначенные для застройки и развития городских и сельских поселений и отделенные их чертой от земель других категорий, черта поселений (в настоящее время – граница населенных пунктов) должна устанавливаться по границам земельных участков, предоставленных гражданам и юридическим лицам.

АГЕНТСТВО ПО УПРАВЛЕНИЮ
ГОСУДАРСТВЕННЫМ ИМУЩЕСТВОМ А.О

25 ОКТ 2018

В.И.М к 11837 Д-1

коп. 01 - 11837

Правительство
Астраханской области

ул. Советская, д. 15,
г. Астрахань, 414008

В соответствии с пунктом 2 статьи 83 Земельного кодекса, в действующей редакции, границы городских, сельских населенных пунктов **отделяют земли населенных пунктов от земель иных категорий**. Границы городских, сельских населенных пунктов **не могут пересекать границы муниципальных образований или выходить за их границы, а также пересекать границы земельных участков, предоставленных гражданам или юридическим лицам**.

При этом в силу положений статьи 14 Федерального закона 21 декабря 2004 г. № 172-ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую» земельный участок может и должен быть отнесен только к одной категории земель.

Таким образом, с 2001 г. законодательством не допускалось как установление границ населенных пунктов с пересечением границ земельных участков, так и расположение одного земельного участка одновременно в границах и за границами населенного пункта. Установление границ населенных пунктов и внесение таких сведений в государственный кадастр недвижимости (до 1 января 2017 г.) или в ЕГРН с пересечением границ земельных участков являлось и является нарушением земельного законодательства.

Вместе с тем, прямого запрета на внесение в государственный кадастр недвижимости или ЕГРН сведений о границах населенных пунктов при наличии пересечений с границами земельных участков законодательством установлено не было.

В указанный промежуток времени в приказ Минэкономразвития России от 3 июня 2011 г. № 267 «Об утверждении порядка описания местоположения границ объектов землеустройства» приказом Минэкономразвития России от 16 сентября 2016 г. внесены изменения, предусматривающие возможность установления границ объектов землеустройства (границы населенных пунктов на тот момент относились к объектам землеустройства) в виде отрезков прямых или ломаных линий с целью установления границ населенных пунктов без нарушения земельного законодательства.

В соответствии с изменениями, внесенными Федеральным законом от 29 июля 2017 г. № 280-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в целях устранения противоречий в сведениях государственных реестров и установления принадлежности земельного участка к определенной категории земель» (вступил в силу 11 августа 2017 г.) в статью 32 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ), орган регистрации прав в срок не позднее пятнадцати рабочих дней с даты поступления

в порядке межведомственного информационного взаимодействия документов (содержащихся в них сведений), необходимых для внесения сведений в ЕГРН, направляет уведомление о невозможности внесения соответствующих сведений в ЕГРН, в том числе в случае когда границы населенного пункта, сведения о местоположении которых содержатся в поступивших документах, пересекают границы земельных участков, муниципального образования, территориальной зоны, за исключением случая, если границы населенного пункта могут быть изменены путем приведения в соответствие с границами земельных участков по правилам частей 8 – 11 статьи 34 Закона № 218-ФЗ, а также в случае, если выявлена воспроизведенная в ЕГРН ошибка в определении местоположения границ таких муниципального образования, территориальной зоны в документах, на основании которых сведения вносились в ЕГРН.

При этом согласно части 8 статьи 34 Закона № 218-ФЗ, если при внесении в реестр границ сведений о местоположении границ населенных пунктов, границ территориальных зон, в том числе при изменении сведений о местоположении таких границ, органом регистрации прав выявлено пересечение таких границ с границами земельных участков, сведения о местоположении границ которых содержатся в ЕГРН (исключая земельные участки, пересечение границ которых с границами территориальных зон допускается в соответствии с Земельным кодексом), орган регистрации прав в течение пяти рабочих дней со дня выявления указанного пересечения вносит в реестр границ описание местоположения границ населенного пункта, территориальных зон, в том числе изменения в сведения об их местоположении в целях приведения этих сведений в соответствие с описанием местоположения границ земельного участка, сведения о местоположении границ которого содержатся в ЕГРН.

Федеральным законом от 31 декабря 2017 г. № 507-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон № 507-ФЗ) территории населенных пунктов были исключены из числа объектов землеустройства (вступил в силу 11 января 2018 г.).

Приказом Минэкономразвития России от 4 мая 2018 г. № 236 «Об установлении форм графического и текстового описания местоположения границ населенных пунктов, территориальных зон, требований к точности определения координат характерных точек границ населенных пунктов, территориальных зон, формату электронного документа, содержащего сведения о границах населенных пунктов (в том числе границах образуемых

населенных пунктов), расположенных на межселенных территориях, сведения о границах населенных пунктов (в том числе границах образуемых населенных пунктов), входящих в состав поселения или городского округа, сведения о границах территориальных зон», принятым в целях реализации положений Закона № 507-ФЗ, предусмотрена возможность подготовки графического описания местоположения в отношении части границ населенных пунктов.

Учитывая отсутствие соответствующих ограничений в Законе № 218-ФЗ, а также иных федеральных законах, по мнению Департамента недвижимости, действующее законодательство допускает установление границ населенных пунктов фрагментами (частями границ).

Относительно земельных участков, занятых линейными объектами, сообщаем следующее.

С 1 сентября 2018 г. вступили в силу положения Федерального закона от 3 августа 2018 г. № 341-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части упрощения размещения линейных объектов» (далее – Закон № 341-ФЗ), которым предусмотрена возможность размещения (как строительства и реконструкции, так и эксплуатации) линейных объектов и использования земельных участков и земель для этих целей на условиях сервитута и публичного сервитута. Цели установления публичного сервитута предусмотрены статьей 39.37 Земельного кодекса.

Согласно статье 3 Закона № 341-ФЗ:

юридические лица, имеющие на праве собственности, праве оперативного управления или праве хозяйственного ведения сооружения, которые в соответствии с Земельным кодексом могут размещаться на земельном участке и (или) землях на основании публичного сервитута, имеют право переоформить право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком, право аренды земельного участка на публичный сервитут при условии, что право собственности, право оперативного управления или право хозяйственного ведения на указанные сооружения возникло до 1 сентября 2018 года;

если для размещения указанных сооружений были образованы земельные участки, при переоформлении права постоянного (бессрочного) пользования или права аренды таких земельных участков на публичный сервитут такие земельные участки могут быть

перераспределены с землями и (или) земельными участками или объединены с земельными участками по правилам, установленным Земельным кодексом.

Необходимо отметить, что границы публичного сервитута устанавливаются вне зависимости от категории земель земельных участков, и могут пересекать границы населенных пунктов.

В случаях, когда линейные объекты не могут быть размещены на условиях сервитута, публичного сервитута, при установлении границ населенных пунктов такие земельные участки подлежат разделу, поскольку все земельные участки, расположенные в границах населенных пунктов подлежат отнесению к категории «земли населенных пунктов» (часть 12 статьи 14 Федерального закона от 21 декабря 2004 г. № 172-ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую»).

Учитывая изложенное, по мнению Департамента недвижимости, указанные в Вашем обращении проблемы, связанные с внесением в ЕГРН сведений о границах населенных пунктов, могут быть решены в рамках правовых механизмов, предусмотренных действующим законодательством.

Дополнительно отмечаем, что предложения по внесению изменений в Земельный кодекс в части допущения пересечения границ населенных пунктов и границ земельных участков представленные на совещании, состоявшемся в Минэкономразвития России 12 октября 2018 г. не могут быть поддержаны по изложенным выше причинам.

Вместе с тем, понимая важность решения вопросов устранения возникающих пересечений границ земельных участков с административными границами, в том числе с границами населенных пунктов, Минэкономразвития России в настоящее время ведется работа по подготовке проектов законодательных актов, направленных в том числе на регулирование вопросов и установление способов устранения выявленных пересечений административных границ с границами земельных участков.

Директор
Департамента недвижимости



А.И. Бутовецкий