

Приложение  
к письму ФГБУ «ФКП Росреестра»  
от 10 ОКТ 2017 № 12-3509-В5

Информация о решениях о приостановлении осуществления государственного кадастрового учета, связанных с качеством правил землепользования и принятых на основании части 1 статьи 26 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ  
«О государственной регистрации недвижимости»

В соответствии с пунктом 8 статьи 1, пунктом 2 статьи 30 ГК РФ правила землепользования и застройки (далее – ПЗЗ) являются документом градостроительного зонирования и включает в себя карту градостроительного зонирования, градостроительные регламенты, а также порядок применения таких ПЗЗ и внесения изменений в них.

Общие правила установления границ территориальных зон предусмотрены частью 4 статьи 30 Градостроительного кодекса Российской Федерации, статьей 85 Земельного кодекса Российской Федерации. Так, предусмотрено, что границы территориальных зон должны отвечать требованию принадлежности каждого земельного участка только к одной территориальной зоне, формирование одного земельного участка из нескольких земельных участков, расположенных в различных территориальных зонах, не допускается.

В силу положений Федерального закона от 18.06.2001 № 78-ФЗ «О землеустройстве» территориальные зоны являются объектами землеустройства.

В целях описания местоположения границ объектов землеустройства применяется Порядок, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 03.06.2011 № 267, согласно которому:

- местоположение границ объекта землеустройства устанавливается посредством определения координат характерных точек границ объекта землеустройства в установленной для ведения государственного кадастра недвижимости (в настоящее время Единый государственный реестр недвижимости, далее – ЕГРН) системе координат,

- границы территориальных зон должны отвечать требованию принадлежности каждого земельного участка только к одной территориальной зоне и не должны пересекать границы земельных участков в соответствии с внесенными в ЕГРН сведениями о таких земельных участках,

- административные границы не должны пересекать границы земельных участков в соответствии с внесенными в ЕГРН сведениями о таких земельных участках.

В этой связи стоит обратить особое внимание на наличие в Федеральном законе

от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее - Закон о регистрации) норм, напрямую обуславливающих зависимость осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав в отношении объектов недвижимости от качества подготовки ПЗЗ.

Пунктами 21, 28 и 32 части 1 статьи 26 Закона о регистрации установлено, что осуществление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав приостанавливается в случаях, если:

границы образуемого земельного участка, в том числе являющегося лесным участком, пересекают границы территориальных зон за исключением случая, если выявлена воспроизведенная в ЕГРН ошибка в определении местоположения границ таких территориальных зон, лесничеств, лесопарков в документе, на основании которого внесены сведения в ЕГРН, или случая образования земельного участка, в том числе являющегося лесным участком, для проведения работ по геологическому изучению недр, разработки месторождений полезных ископаемых, размещения линейных объектов, гидротехнических сооружений, а также для размещения водохранилищ, иных искусственных водных объектов и иных случаев, установленных федеральным законом (пункт 21);

размер образуемого земельного участка или земельного участка, который в результате преобразования сохраняется в измененных границах (измененный земельный участок), не будет соответствовать требованиям к предельным (минимальным или максимальным) размерам земельных участков (пункт 28);

в результате государственного кадастрового учета в связи с уточнением сведений о площади земельного участка такая площадь будет больше площади, сведения о которой относительно этого земельного участка содержатся в ЕГРН, на величину более чем предельный минимальный размер земельного участка, или, если такой размер не установлен, на величину более чем десять процентов площади, сведения о которой относительно этого земельного участка содержатся в ЕГРН (пункт 32).

Следует также отметить, что в случае отсутствия возможности определить местоположение границ земельного участка относительно границы территориальной зоны, если в ЕГРН сведения о такой территориальной зоне не внесены, органом регистрации прав при рассмотрении документов, представленных для осуществления государственного кадастрового учета (например, при государственном кадастровом учете изменений в части вида разрешенного земельного участка), направляются межведомственные запросы в соответствующие органы государственной власти. Если в установленный законодательством срок запрошенные органом регистрации прав по межведомственному запросу документы или сведения, содержащиеся в них, не поступают или предоставляется информация об отсутствии указанных документов или сведений, то в данных обстоятельствах принимаются решения

о приостановлении по основаниям, предусмотренным соответственно пунктами 9 и 10 части 1 статьи 26 Закона о регистрации.

Наличие в Законе о регистрации вышеуказанных норм напрямую обуславливает зависимость осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав от качества подготовки ПЗЗ, а именно: в случае наличия в ПЗЗ (утвержденных ими градостроительных регламентов и границах территориальных зон) недостатков вероятность принятия решения о приостановлении возрастает.

Филиалами ФГБУ «ФКП Росреестра» (далее – Филиалы) представлены следующие сведения о принятых за истекший период с января по июль 2017 года решениях о приостановлении, которые связаны с качеством ПЗЗ, а именно:

- 63 Филиала сообщили о решениях, принятых по основаниям, предусмотренным пунктом 28 части 1 статьи 26 Закона о регистрации, количество таких решений составляет в среднем 0,5 % от общего количества принятых решений о приостановлении,

- 59 Филиалов сообщили о решениях, принятых по основаниям, предусмотренным пунктами 9, 10 части 1 статьи 26 Закона о регистрации, количество таких решений составляет в среднем 2,5 % от общего количества принятых решений о приостановлении,

- 36 Филиалов сообщили о решениях, принятых по основаниям, предусмотренным пунктом 21 части 1 статьи 26 Закона о регистрации, количество таких решений составляет в среднем 0,3 % от общего количества принятых решений о приостановлении,

- 18 Филиалов сообщили о решениях, принятых по основаниям, предусмотренным пунктом 7 части 1 статьи 26 Закона о регистрации (вид разрешенного использования, предельные размеры земельного участка, указанные в межевом плане, не соответствуют ПЗЗ; при образовании земельного участка в схеме расположения земельного участка на кадастровом плане территории указывается вид разрешенного использования не в соответствии с ПЗЗ; уточняемый земельный участок расположен более чем в одной территориальной зоне; неоднозначность указанных в ПЗЗ предельных размеров земельных участков), количество таких решений составляет в среднем 4,4 % от общего количества принятых решений о приостановлении,

- 8 Филиалов сообщили о решениях, принятых по основаниям, предусмотренным пунктом 32 части 1 статьи 26 Закона о регистрации, количество таких решений составляет в среднем 1,1 % от общего количества принятых решений о приостановлении.

Необходимо отметить, что Федеральным законом от 29.07.2017 № 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 с 11.08.2017) внесены изменения в Закон о регистрации, а именно: часть 2 статьи 34 Закона о регистрации дополняется пунктами 4 – 6, в которых основаниями направления уведомления о невозможности внесения соответствующих сведений в ЕГРН является наличие пересечений, в том числе:

– границы территориальной зоны с границами земельных участков населенного пункта, другой территориальной зоны, лесничества, лесопарка, сведения о которых содержатся в ЕГРН, 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 о регистрации.

Частью 8 статьи 34 Закона о регистрации определено, что 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 Российской Федерации), 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.

При этом согласно части 10 статьи 34 Закона о регистрации, положение части 8 настоящей статьи применяется при условии, что семьдесят пять и более процентов площади указанного земельного участка находится соответственно в границах определенного населенного пункта, определенной территориальной зоны.

Таким образом, у органа регистрации прав с 11.08.2017 появилась возможность вносить изменения в сведения о границе населенного пункта или территориальной зоны, которые поступили в орган регистрации прав для внесения в ЕГРН, исключаящие наличие пересечения с границами земельных участков, сведения о которых содержатся в ЕГРН.