

Письмо ФГБУ «ФКП Росреестра» от 21.07.2020 №21-6408-АБ/20 (по вопросу внесения в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН) сведений о границах зон с особыми условиями использования территорий (ЗОУИТ)).

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии рассмотрела обращение ФГБУ «ФКП Росреестра» по вопросу внесения в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН) сведений о границах зон с особыми условиями использования территорий (ЗОУИТ) и сообщает.

Внесение сведений, в том числе об установлении, изменении или о прекращении существования ЗОУИТ, в ЕГРН осуществляется в общем случае в порядке межведомственного информационного взаимодействия, установленном статьями 32-34 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее - Закон № 218-ФЗ) и принятыми в соответствии с частью 16 статьи 32 Закона № 218-ФЗ Правилами предоставления документов, направляемых или предоставляемых в соответствии с частями 1, 3 - 13, 15, 15(1), 15.2 статьи 32 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» в федеральный орган исполнительной власти (его территориальные органы), уполномоченный Правительством Российской Федерации на осуществление государственного кадастрового учета, государственной регистрации прав, ведение Единого государственного реестра недвижимости и предоставление сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 31 декабря 2015 г. № 1532.

При этом в соответствии с положением части 1 статьи 33 Закона № 218-ФЗ предусматривается, что, в случае, если указанные в частях 1, 5, 7 — 9, 12, 13, 15.1 статьи 32 Закона № 218-ФЗ сведения не внесены в ЕГРН в сроки, установленные статьей 34 Закона № 218-ФЗ, заинтересованное лицо вправе в порядке, установленном для представления заявления на государственный кадастровый учет и (или) государственную регистрацию прав, обратиться в Росреестр или его территориальный орган с заявлением о внесении соответствующих сведений в ЕГРН.

Обращаем внимание, что в соответствии с частью 12 статьи 26 Федерального закона от 3 августа 2018 г. № 342-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее - Закон № 342-ФЗ) предусмотрена аналогичная переходная норма. Указанный в пункте 11 статьи 106 Земельного кодекса Российской Федерации правообладатель зданий,

сооружений, в связи с размещением которых до 1 января 2022 года установлена ЗОУИТ, только в случае отсутствия в ЕГРН сведений о таких зонах, направляет в Росреестр или его территориальный орган, документы, необходимые для внесения сведений о ЗОУИТ в ЕГРН, в целях обеспечения внесения данных сведений в ЕГРН в срок не позднее 1 января 2025 года.

Если сведения о ЗОУИТ содержатся в ЕГРН, то у правообладателя не возникает обязанность по направлению соответствующих документов в орган регистрации прав. Кроме того, в части 12 статьи 26 Закона № 342-ФЗ также установлено, что в случае отсутствия сведений о ЗОУИТ в ЕГРН органы государственной власти или органы местного самоуправления, принявшие до 1 января 2022 года решение об установлении ЗОУИТ, направляют в орган регистрации прав сведения о ЗОУИТ при отсутствии такого правообладателя или в случае установления ЗОУИТ по основаниям, не связанным с размещением объекта капитального строительства, либо в случае установления границ ЗОУИТ, возникающей в силу федерального закона.

Таким образом, противоречия между нормативным правовым актом общего характера (Закон № 218-ФЗ) и нормативным актом специального характера, регулирующего однородные отношения (Закон № 342-ФЗ) отсутствуют, и положения указанных федеральных законов не порождают ситуации, при которых возможно возникновение дублирования сведений ЕГРН о ЗОУИТ.

При этом с целью соблюдения положений части 12 статьи 26 Закона № 342-ФЗ и обеспечения возможности правообладателей зданий, сооружений, в связи с размещением которых до 1 января 2022 года установлены ЗОУИТ, обращаться в орган регистрации прав с заявлением установленной формы для внесения в ЕГРН сведений о границах указанных зон, Росреестр также полагает возможным использовать форму заявления, предусмотренную приложением № 2 к приказу Минэкономразвития России от 8 декабря 2015 г. № 920, в которой указывать:

в графе «иные предусмотренные законодательством Российской Федерации сведения:» реквизита 3.1.1 слова «сведения о границах зоны с особыми условиями использования территории» (и (или) в соответствующей строке реквизита 3.1.3 указать реквизиты акта (решения) уполномоченного органа об установлении зоны с особыми условиями использования при наличии такого акта);

в реквизите 9 слова: «На основании части 12 статьи 26 Федерального закона от 3 августа 2018 г. № 342-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации».

К указанному заявлению должны быть приложены подготовленные в электронной форме графическое описание местоположения границ соответствующей ЗОУИТ, перечень координат характерных точек границ такой зоны, а также документы, подтверждающие право заявителя на здание, сооружение, в связи с размещением которого данная зона установлена.

Форма графического описания местоположения границ ЗОУИТ, требования к точности определения координат характерных точек границ ЗОУИТ, формат электронного документа, содержащего сведения о границах ЗОУИТ утверждены приказом Минэкономразвития России от 23 ноября 2018 г. № 650.

Письмо ФГБУ «ФКП Росреестра» от 25.06.2020 №11-0190-ВС (по вопросу внесения в Единый государственный реестр недвижимости (далее - ЕГРН) сведений о зонах с особыми условиями использования территорий (далее - ЗОУИТ), в отношении которых определены органы, уполномоченные на принятие решения об установлении таких зон).

В федеральное государственное бюджетное учреждение «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» поступают обращения филиалов ФГБУ «ФКП Росреестра» по субъектам Российской Федерации и федеральным округам (далее - Филиалы) по вопросу внесения в Единый государственный реестр недвижимости (далее - ЕГРН) сведений о зонах с особыми условиями использования территорий (далее - ЗОУИТ), в отношении которых определены органы, уполномоченные на принятие решения об установлении таких зон.

Статьей 105 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - ЗК РФ) установлен перечень видов ЗОУИТ.

Частью 1 статьи 106 ЗК РФ определено, что Правительство Российской Федерации утверждает положение в отношении каждого вида ЗОУИТ, за исключением ЗОУИТ, которые возникают в силу федерального закона (водоохранные (рыбоохранные) зоны, прибрежные защитные полосы, защитные зоны объектов культурного наследия), в котором должен быть определен порядок подготовки и принятия решений об установлении, изменении, о прекращении существования ЗОУИТ, в том числе определен федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный на принятие решений об установлении, изменении, о прекращении существования ЗОУИТ, за исключением случаев, если федеральным законом принятие указанных решений отнесено к полномочиям органов государственной власти субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления.

Согласно части 16 статьи 26 Федерального закона от 03.08.2018 № 342-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее - Закон № 342-ФЗ) до 01.01.2022 установление, изменение или прекращение существования ЗОУИТ (за исключением случаев, если до 01.12.2019 Правительством Российской Федерации в соответствии со статьей 106 ЗК РФ (в редакции Закона № 342-ФЗ) утверждено положение о ЗОУИТ соответствующего вида) осуществляется в порядке, установленном до дня официального опубликования Закона № 342-ФЗ.

В соответствии с частью 8 статьи 26 Закона № 342-ФЗ до 01.01.2025 ЗОУИТ считаются установленными в случае отсутствия сведений о таких

зонах в ЕГРН, если такие зоны установлены до 01.01.2022, в том числе решением исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления, принятым в соответствии с законодательством, действовавшим на день принятия этого решения.

При этом в силу части 12 статьи 26 Закона № 342-ФЗ документы, содержащие сведения о таких ЗОУИТ, *могут быть* представлены в орган регистрации прав *правообладателем* здания или сооружения, в связи с размещением которого установлена данная ЗОУИТ.

Вместе с тем, с учетом требований, изложенных в статьях 32, 34 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее - Закон № 218-ФЗ) и Правилах предоставления документов, направляемых или предоставляемых в соответствии с частями 1, 3-13, 15, 15(1), 15.2 статьи 32 Закона № 218-ФЗ в федеральный орган исполнительной власти (его территориальные органы), уполномоченный Правительством Российской Федерации на осуществление государственного кадастрового учета, государственной регистрации прав, ведение ЕГРН и предоставление сведений, содержащихся в ЕГРН, утверждённых постановлением Правительства Российской Федерации от 31.12.2015 № 1532, *направление документов, содержащих сведения о ЗОУИТ, в орган регистрации прав возможно только в порядке межведомственного информационного взаимодействия.*

Согласно указанным нормативным правовым актам *органы государственной власти и органы местного самоуправления обязаны* направлять в орган регистрации прав документы (содержащиеся в них сведения) для внесения сведений в ЕГРН в случае принятия ими решений (актов) об установлении, изменении или о прекращении существования ЗОУИТ.

При этом Законом № 218-ФЗ не предусмотрена возможность направления в орган регистрации прав документов, содержащих сведения о ЗОУИТ, правообладателем здания или сооружения, в связи с размещением которого установлена данная ЗОУИТ.

Таким образом, по мнению ФГБУ «ФКП Росреестра», имеет место наличие противоречий между нормативным правовым актом общего характера (Закон № 342-ФЗ) и нормативным правовым актом специального характера, регулирующим однородные отношения (Закон № 218-ФЗ).

Отсутствие урегулированных норм может привести к дублированию в ЕГРН сведений о ЗОУИТ, внесенных на основании документов, представленных в орган регистрации прав правообладателем здания или сооружения, в связи с размещением которого установлена ЗОУИТ, а также

документов, направленных органами государственной власти и органами местного самоуправления в порядке межведомственного информационного взаимодействия в отношении той же ЗОУИТ.

ФГБУ «ФКП Росреестра» просит рассмотреть вопрос о целесообразности внесения изменений в действующее законодательство либо выразить иную позицию по данному вопросу.