

Территориальные органы Росреестра

Территориальные органы Росимущества

ФГБУ «ФКП Росреестра»

Органы исполнительной власти субъектов

Российской Федерации

(по списку рассылки)

11-4483-ОС/21/01-15-53/17177/24974-ИФ/08/ВЯ-10/19630

от 17.06.2021

Государственный комитет
по государственной регистрации
и кадастру Республики Крым

gkreg@rk.gov.ru

Управление государственной регистрации
прав и кадастра Севастополя

sevreestr@sev.gov.ru

В рамках исполнения решений, принятых по результатам проведенного 15 марта 2021 г. в Совете Федерации Федерального Собрания Российской Федерации совещания на тему «О ходе реализации положений Федерального закона от 30 декабря 2020 г. № 505-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об особо охраняемых природных территориях» и отдельные законодательные акты Российской Федерации», Минприроды России, Минстрой России, Росреестр и Росимущество доводят до сведения позицию ведомств о порядке применения отдельных положений Федерального закона от 30 декабря 2020 г. № 505-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об особо охраняемых природных территориях» и отдельные законодательные акты Российской Федерации».

Приложение: на 4 л.

Руководитель
Федеральной службы
государственной
регистрации, кадастра
и картографии

(О.А. Скуфинский)

Министр природных
ресурсов и экологии
Российской
Федерации

(А.А. Козлов)

Министр
строительства
и жилищно-
коммунального
хозяйства
Российской
Федерации

(И.Э. Файзуллин)

Руководитель
Федерального
агентства
по управлению
государственным
имуществом

(В.В. Яковенко)

1. Относительно разграничения государственной собственности на земельные участки, расположенные в границах населенных пунктов, включенных в состав особо охраняемых природных территорий (далее – ООПТ)

В силу пункта 2 статьи 3.1 Федерального закона от 14 марта 1995 г. № 33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях» (далее – Закон № 33-ФЗ) с учетом изменений, предусмотренных Федеральным законом от 30 декабря 2020 г. № 505-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об особо охраняемых природных территориях» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон № 505-ФЗ), оборот земельных участков на территории населенного пункта, включенного в состав ООПТ федерального или регионального значения, не ограничивается. Такие земельные участки могут находиться по основаниям, предусмотренным законом, в собственности Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальной собственности, собственности граждан или юридических лиц либо относиться к земельным участкам, государственная собственность на которые не разграничена. Предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется в соответствии с земельным законодательством.

Следует учитывать, что согласно пункту 1 статьи 3.1. Закона № 33-ФЗ (в редакции Закона № 505-ФЗ) населенные пункты могут быть включены в состав ООПТ без изъятия расположенных на их территориях земельных участков и иной недвижимости у правообладателей (за исключением государственных природных заповедников).

Кроме того, в соответствии с пунктом 6 статьи 95 Земельного кодекса Российской Федерации (в редакции Закона № 505-ФЗ) земельные участки в границах государственных заповедников не подлежат приватизации. Земельные участки в границах национальных парков также не подлежат приватизации, кроме случаев, предусмотренных Законом № 33-ФЗ.

Таким образом, Законом № 505-ФЗ исключена ранее предусмотренная презумпция исключительно федеральной собственности на земельные участки, расположенные в границах населенных пунктов в составе ООПТ федерального значения (за исключением государственных природных заповедников).

Одновременно следует учитывать, что в соответствии со статьей 6 Закона № 505-ФЗ изменения, внесенные в пункт 6 статьи 95 Земельного кодекса Российской Федерации, в части допущения в отдельных случаях (предусмотренных статьей 3.1 Закона № 33-ФЗ) приватизации земельных участков, а также положения статьи 3.1 Закона № 33-ФЗ

применяются к населенным пунктам, сведения о границах которых внесены в Единый государственный реестр недвижимости.

С учетом вступления в силу Закона № 505-ФЗ земельные участки, расположенные в границах населенного пункта в составе ООПТ федерального значения, не относящиеся в силу прямого указания федерального закона к федеральной собственности, региональной собственности или муниципальной собственности, являются земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена. Предоставление таких земельных участков осуществляют уполномоченные органы, предусмотренные статьей 3.3 Федерального закона от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» (далее – Закон № 137-ФЗ).

При этом право собственности Российской Федерации в силу пункта 1 статьи 3.1 Закона № 137-ФЗ сохраняется, к примеру, на расположенные в границах населенного пункта земельные участки, которые предоставлены федеральным государственным бюджетным учреждениям, осуществляющим управление ООПТ федерального значения (при условии, что право таких учреждений на данные земельные участки не прекращено) либо на земельные участки, на которых расположены здания, строения, сооружения, находящиеся в федеральной собственности.

Также следует учитывать, что согласно части 4 статьи 3.1 Закона № 33-ФЗ земли ООПТ, полностью расположенных в границах населенного пункта, а также земли ООПТ, расположенных частично в границах населенного пункта, сохраняются в собственности Российской Федерации и в отношении них действуют ограничения оборотоспособности земельных участков, установленные статьей 27 Земельного кодекса Российской Федерации.

2. Относительно правил землепользования и застройки

Исходя из положений земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности, правовой режим земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства, определяется градостроительным регламентом соответствующей территориальной зоны в составе правил землепользования и застройки.

Согласно части 6 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации (в редакции, действовавшей до вступления в силу Закона № 505-ФЗ) градостроительные регламенты не устанавливаются для земель ООПТ (за исключением земель лечебно-оздоровительных местностей и курортов).

В соответствии с частью 7 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации (в редакции, действовавшей до вступления в силу Закона № 505-ФЗ) использование земель или земельных участков, расположенных в границах ООПТ, определялось положением об ООПТ в соответствии с законодательством об ООПТ.

В свою очередь, положениями Закона № 33-ФЗ (в редакции, действовавшей до вступления в силу Закона № 505-ФЗ) предусматривалось, что основные виды разрешенного использования земельных участков, расположенных в границах ООПТ, определяются положением об ООПТ. Положением об ООПТ могут быть также предусмотрены вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков. В случае зонирования ООПТ основные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков предусматриваются положением об ООПТ применительно к каждой функциональной зоне ООПТ.

Таким образом, до вступления в силу Закона № 505-ФЗ законодательство Российской Федерации не предусматривало возможности установления градостроительных регламентов в составе правил землепользования и застройки в отношении ООПТ.

В соответствии с пунктом 3 статьи 3.1 Закона № 33-ФЗ использование земельных участков на территории населенного пункта, включенного в состав ООПТ, должно осуществляться с учетом режима особой охраны этой ООПТ. Градостроительный регламент применительно к территории такого населенного пункта устанавливается в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности и Законом № 33-ФЗ.

В соответствии с пунктом 14 статьи 2 Закона № 33-ФЗ:

основные виды разрешенного использования земельных участков, расположенных в границах ООПТ, определяются положением об ООПТ;

в случаях, предусмотренных статьей 3.1 Закона № 33-ФЗ, виды разрешенного использования земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства устанавливаются правилами землепользования и застройки.

Согласно пункту 4.1 статьи 15 Закона № 33-ФЗ с федеральными органами исполнительной власти, в ведении которых находятся национальные парки, согласовываются проекты правил землепользования и застройки – в части градостроительных регламентов, устанавливаемых применительно к территориям таких населенных пунктов.

Часть 8.4 статьи 31 Градостроительного кодекса Российской Федерации устанавливает, что в случае если в границах ООПТ федерального или регионального значения полностью расположен населенный пункт, проект правил землепользования

и застройки, подготовленный применительно к территории такого населенного пункта, находящейся в границах указанной ООПТ, подлежит согласованию соответственно с федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации, в ведении которых находится ООПТ.

В связи с этим полагаем, что установление (изменение) вида разрешенного использования земельного участка, расположенного в границах населенного пункта, полностью вошедшего в состав ООПТ, должно осуществляться на основании правил землепользования и застройки, утвержденных после вступления в силу Закона № 505-ФЗ (согласованных с уполномоченными органами). До утверждения правил землепользования и застройки в порядке, установленном Законом № 505-ФЗ, установление (изменение) вида разрешенного использования соответствующего земельного участка должно осуществляться с учетом положения о соответствующей ООПТ.