



**Особенности уточнения в
местоположении границ земельного
участка при пересечении с границами
лесничества, населенного пункта,
муниципального образования,
территориальных зон**

Калюкина Надежда Витальевна

2024

Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»



Статья 22. Требования к межевому плану

11. Границы земельного участка не должны пересекать границы муниципального образования, за исключением случая, если выявлена воспроизведенная в ЕГРН ошибка в определении местоположения границ такого муниципального образования в документе, на основании которого вносились сведения в ЕГРН. Границы земельного участка также не должны пересекать границы населенного пункта, за исключением случая, если выявлена воспроизведенная в ЕГРН ошибка в определении местоположения границ такого населенного пункта в документе, на основании которого вносились сведения в ЕГРН. Границы земельного участка также не должны пересекать границы территориальных зон, лесничеств, за исключением случая образования земельного участка для проведения работ по геологическому изучению недр, разработки месторождений полезных ископаемых, размещения линейных объектов, гидротехнических сооружений, а также размещения водохранилищ, иных искусственных водных объектов, случая, предусмотренного статьей 60.2 настоящего Федерального закона, или случая выявления воспроизведенной в ЕГРН ошибки в определении местоположения границ территориальной зоны.

**Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ
«О государственной регистрации недвижимости»**



Статья 22. Требования к межевому плану

11. При этом под пересечением границ земельного участка с границами муниципальных образований, населенных пунктов, территориальной зоны, лесничеств понимается:

1) наличие общей точки или точек границ земельного участка и границ муниципального образования, населенного пункта, территориальной зоны, лесничества, которые образованы в результате расположения одной или нескольких характерных точек границ земельного участка за пределами диапазона средней квадратической погрешности определения характерных точек границ муниципального образования, населенного пункта, территориальной зоны, лесничества;

2) расположение хотя бы одного из контуров границ многоконтурного земельного участка за границами соответствующих муниципального образования и (или) населенного пункта или территориальной зоны.

Таким образом, пересечением считается если оно превышает СКП характерных точек границ муниципального образования, населенного пункта, территориальной зоны, лесничества.

Пример текста в разделе «Заключение кадастрового инженера»



«В ходе выполнения кадастровых работ выявлено несоответствие (пересечение) границ образуемого (уточняемого) земельного участка с границей территориальной зоны (территориальных зон) (указать каких) (или границей населенного пункта, муниципального образования, лесничества), содержащейся в сведениях ЕГРН. Размер пересечения составляет (указывается какое) метров, что не превышает среднюю квадратическую погрешность определения характерных точек границ территориальной зоны. Согласно части 11 статьи 22 Федерального закона № 218-ФЗ от 13.07.2015 «О государственной регистрации недвижимости» данное несоответствие не является пересечением и не препятствует проведению государственного кадастрового учета».

Размер пересечения границ земельного участка с границами лесничеств, населенных пунктов, муниципальных образований, территориальных зон превышает СКП



Способы устранения пересечения земельных участков между собой, пересечений с границами лесничеств, населенных пунктов, муниципальных образований, территориальных зон:

Подготовка межевого плана в связи с уточнением местоположения границ и площади земельного участка или исправлением реестровой ошибки в местоположении границ земельного участка.

Обращение заинтересованного лица через общее делопроизводство в орган регистрации прав с просьбой устранить пересечение. Устраняется в порядке предусмотренном ст.61 Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

Информирование органа регистрации прав о наличии реестровой ошибки в местоположении границ земельных участков, границ лесничеств, населенных пунктов, муниципальных образований, территориальных зон в «Заключении кадастрового инженера».

Обращение в суд с исковым заявлением.



**Особенности проведения
кадастровых работ и
государственного кадастрового учета
при пересечении границ земельного
участка с границами лесничеств
(Федеральный закон от 13.06.2023 № 248-ФЗ «О внесении
изменений в отдельные законодательные акты
Российской Федерации», вступил в силу 13.06.2023)**

Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ
«О государственной регистрации недвижимости»

Статья 34. Правила внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведений, поступивших в порядке межведомственного информационного взаимодействия

15. Если при внесении в реестр границ сведений о местоположении границ лесничества органом регистрации прав выявлено пересечение их с границами земельных участков, сведения о местоположении которых содержатся в ЕГРН (за исключением земельных участков, пересечение границ которых с границами лесничеств допускается в соответствии с ЗК РФ), орган регистрации прав в течение пяти рабочих дней со дня выявления указанного пересечения **вносит в реестр границ описание местоположения границ такого лесничества**, в том числе изменения в сведения об их местоположении, **в соответствии с описанием местоположения границ указанных земельных участков**, содержащимся в ЕГРН.

15.1. Если при внесении в реестр границ сведений о местоположении границ лесничества органом регистрации прав выявлено пересечение их с границами населенных пунктов, сведения о местоположении которых содержатся в ЕГРН, орган регистрации прав в течение пяти рабочих дней со дня выявления указанного пересечения **вносит в реестр границ описание местоположения границ такого лесничества**, в том числе изменения в сведения об их местоположении, **в соответствии с описанием местоположения указанных границ населенных пунктов**, содержащимся в ЕГРН.

Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»



15.2. Если при внесении в реестр границ сведений о местоположении границ населенного пункта органом регистрации прав выявлено пересечение таких границ с границами лесничества, сведения о местоположении границ которого содержатся в ЕГРН, орган регистрации прав в течение пяти рабочих дней со дня выявления указанного пересечения **вносит изменения в сведения о местоположении границ лесничества в соответствии с описанием местоположения границ населенного пункта** в целях приведения этих сведений в соответствие с описанием местоположения границ населенного пункта. **(изменения вступили в силу 13.06.2023)**

16. Орган регистрации прав вносит в реестр границ указанные в частях 15 и 15.1 настоящей статьи сведения о местоположении границ лесничества таким образом, чтобы границы лесничества не пересекали границы населенного пункта, земельного или лесного участка, а земельные участки, не отнесенные к категории земель лесного фонда, не были включены в границы лесничества, расположенного на землях лесного фонда.

Таким образом, приоритет отдается границам населенного пункта и границам земельных участков, внесенным в ЕГРН, вне зависимости от того когда границы лесничества были внесены.

Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ
«О государственной регистрации недвижимости»
(изменения вступили в силу 13.06.2023)




Статья 60.2. Особенности осуществления ГКУ и ГРП на земельные участки, сведения о которых содержатся в ГЛР, земельные участки, границы которых пересекаются с границами указанных земельных участков, государственного кадастрового учета в связи с уточнением границ указанных земельных участков

1. Если при осуществлении ГКУ в связи с уточнением границ земельного участка, **который не является лесным участком** и права на который возникли до 1 января 2016 года и до даты внесения в ЕГРН сведений о местоположении границ лесного участка, было выявлено пересечение границ такого земельного участка с границами лесного участка, лесничества, данное обстоятельство не является препятствием для осуществления государственного кадастрового учета указанного земельного участка.

2. Если при осуществлении ГКУ и (или) ГРП на образуемый земельный участок, **который не является лесным участком** и на котором расположен объект недвижимости, права на который возникли до 1 января 2016 года и зарегистрированы в ЕГРН, было выявлено пересечение границ указанного земельного участка с границами лесного участка, лесничества, данное обстоятельство не является препятствием для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на указанный земельный участок.

Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ
«О государственной регистрации недвижимости»
(изменения вступили в силу 13.06.2023)



3. В случаях, предусмотренных частями 1 и 2 настоящей статьи, орган регистрации прав вносит в ЕГРН изменения описания местоположения границ и площади лесного участка, **описания местоположения границ лесничества** в целях приведения их в соответствие с описанием местоположения границ, содержащимся в межевом плане земельного участка, представленном вместе с заявлением о ГКУ в связи с уточнением границ земельного участка или о ГКУ и (или) ГРП на земельный участок.

4. Границы лесных участков изменяются в соответствии с описанием местоположения границ земельного участка, содержащимся в сведениях ЕГРН, в случае выявления их пересечения с границами земельного участка, права на который зарегистрированы до 1 января 2016 года,

- если пересечение их границ было выявлено органом регистрации прав при осуществлении регистрации прав на данный земельный участок,
- обнаружении ошибки, указанной в части 3 статьи 61 настоящего Федерального закона (далее также - реестровая ошибка), в том числе выявленной по заявлению правообладателя земельного участка.

Обращаю внимание, что процедуры изменения границ лесных участков и лесничеств указанные в части 3 и части 4 различны.

Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ
«О государственной регистрации недвижимости»
(изменения вступили в силу 13.06.2023)



Если в ЕГРН отсутствуют границы населенного пункта, при этом в правоустанавливающих документах на земельный участок и (или) в сведениях ЕГРН указана категория земель – земли населенных пунктов, то кадастровые работы проводятся без учета границ лесничества.

При этом в разделе «Заключения кадастрового инженера» указывается на данное обстоятельство.

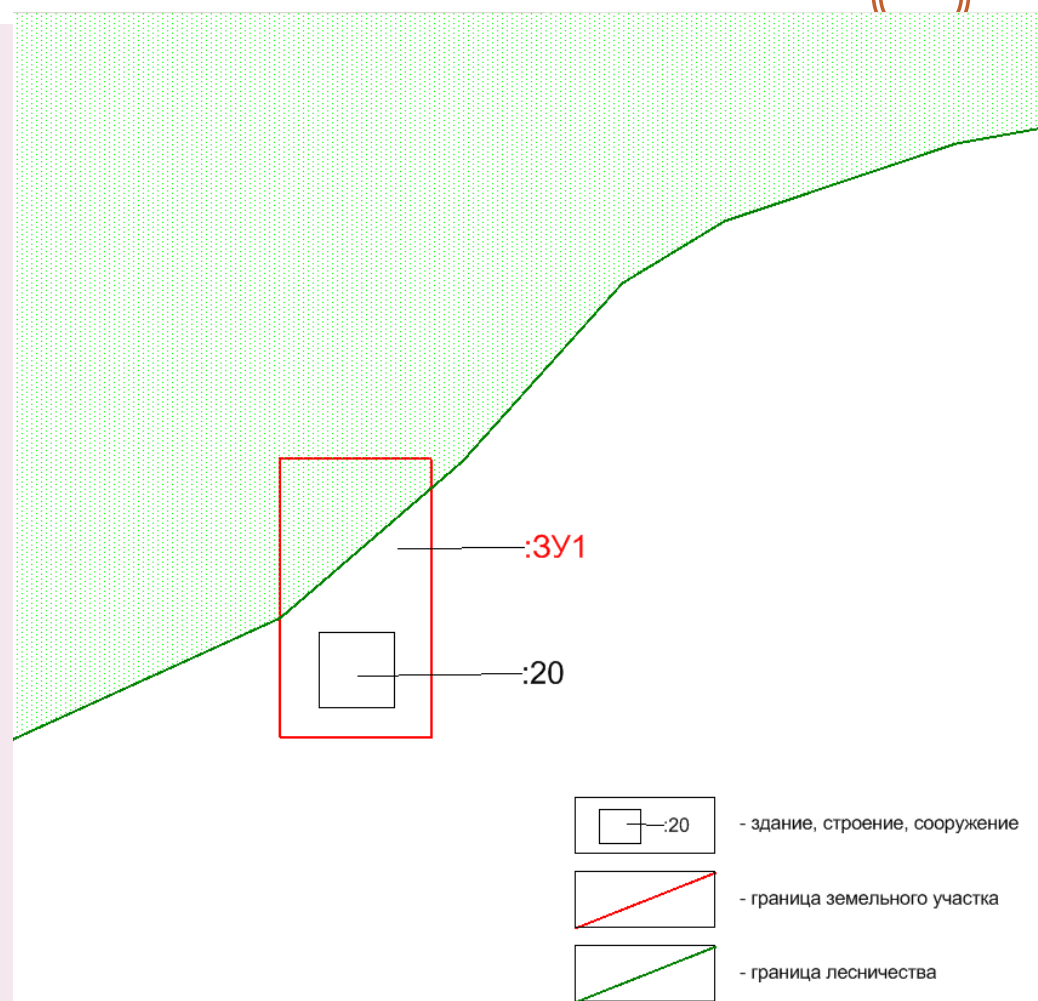
Пример текста в разделе «Заключение кадастрового инженера»



«В ходе выполнения кадастровых работ в связи с уточнением местоположения границ земельного участка с кадастровым номером ХХ:34:0050422:25 выявлено пересечение с границами лесничества (указать реестровый номер). Согласно ч. 1 ст. 60.2 Федерального закона № 218-ФЗ от 13.07.2015 «О государственной регистрации недвижимости», если при осуществлении государственного кадастрового учета в связи с уточнением границ земельного участка, который не является лесным участком и права на который возникли до 1 января 2016 года и до даты внесения в ЕГРН сведений о местоположении границ лесного участка, было выявлено пересечение границ такого земельного участка с границами лесного участка, лесничества, данное обстоятельство не является препятствием для осуществления государственного кадастрового учета указанного земельного участка.

Земельный участок с кадастровым номером ХХ:34:0050422:25 не является лесным участком; права на уточняемый земельный участок с кадастровым номером ХХ:34:0050422:25 возникли 3 июля 2003 года (ранее 1 января 2016 года), при этом до даты внесения в ЕГРН сведений о местоположении границ лесничества. Таким образом, пересечение границ земельного участка с кадастровым номером ХХ:34:0050422:25 с границами лесничества не является препятствием для осуществления государственного кадастрового учета».

Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ
«О государственной регистрации недвижимости»
(изменения вступили в силу 13.06.2023)



Если на здание, сооружение зарегистрированы права в ЕГРН до 1 января 2016 года, а земельный участок образуется для размещения этого здания, сооружения только сейчас с категорией земель НЕ земли лесного фонда (в рамках реализации «Лесной амнистии»), то кадастровые работы проводятся без учета границ лесничества.

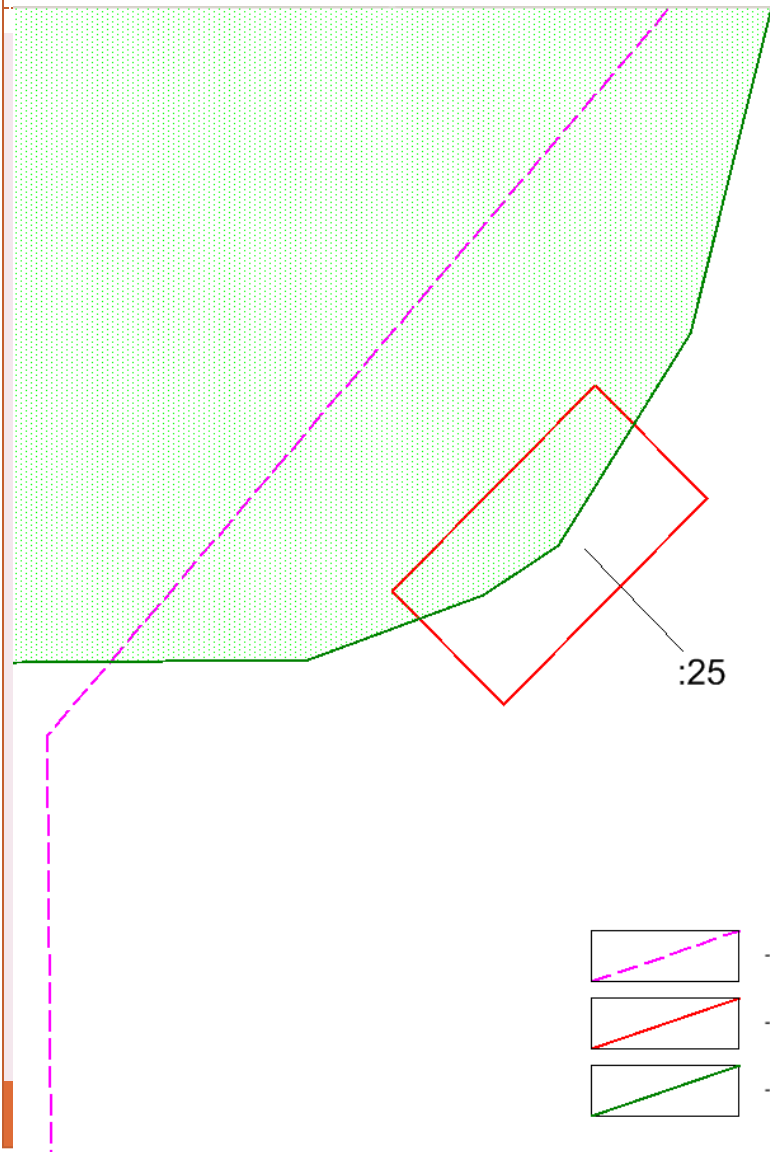
При этом в разделе «Заключения кадастрового инженера» указывается на данное обстоятельство.

Пример текста в разделе «Заключение кадастрового инженера»



«В ходе выполнения кадастровых работ выявлено пересечение границ образуемого земельного участка с границами лесничества (указать реестровый номер). При этом земельный участок образуется для размещения (эксплуатации) объекта недвижимости с кадастровым номером ХХ:0000000:20, права на который возникли до 1 января 2016 года и зарегистрированы в ЕГРН. Согласно ч. 2 ст. 60.2 Федерального закона № 218-ФЗ от 13.07.2015 «О государственной регистрации недвижимости», если при осуществлении ГКУ и (или) ГРП на образуемый земельный участок, который не является лесным участком и на котором расположен объект недвижимости, права на который возникли до 1 января 2016 года и зарегистрированы в ЕГРН, было выявлено пересечение границ указанного земельного участка с границами лесного участка, лесничества, данное обстоятельство не является препятствием для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на указанный земельный участок».

Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ
«О государственной регистрации недвижимости»
(изменения вступили в силу 13.06.2023)



Если в ЕГРН имеются сведения о границах населенного пункта и о границах лесничества, при этом такие границы пересекаются между собой, то при подготовке межевого плана в связи с уточнением местоположения границ земельного участка или в связи с образованием земельного участка учитывается граница населенного пункта. Если при этом границы уточняемого или образуемого земельного участка пересекают границу лесничества, то данное пересечение не является препятствием для проведения кадастровых работ и государственного кадастрового учета.

Пример текста в разделе «Заключение кадастрового инженера»



«В ходе выполнения кадастровых работ выявлено пересечение границ образуемого (уточняемого) земельного участка с границами лесничества (указать реестровый номер). При этом образуемый (уточняемый) земельный участок отнесен к категории земли населенных пунктов (указать документ, в котором указана категория земель) и полностью в ходит в границы населенного пункта (указать какого). Согласно ч. 15-16 ст. 34 Федерального закона № 218-ФЗ от 13.07.2015 «О государственной регистрации недвижимости», границы лесничества должны быть приведены в соответствие с границами населенного пункта».

Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ
«О государственной регистрации недвижимости»
(изменения вступили в силу 13.06.2023)

Статья 60.2

11. Подлежит снятию с ГКУ лесной участок, сведения о котором содержатся в ЕГРН, с одновременной государственной регистрацией прекращения права, ограничения права на него, обременения лесного участка, если в результате ГКУ и (или) ГРП на иные земельные участки, указанные в частях 1, 2 и 4 настоящей статьи, или устранения реестровой ошибки в отношении земельного участка, указанного в части 4 настоящей статьи, будет установлено, что лесной участок находится в пределах границ иных земельных участков или сведения о его площади совпадают со сведениями о площади иного земельного участка на 95% и более.

Снятие с учета указанного лесного участка и (или) государственная регистрация прекращения права, ограничения права на него, обременения лесного участка органом регистрации прав осуществляются одновременно с ГКУ и (или) ГРП на иные земельные участки, указанные в частях 1, 2 и 4 настоящей статьи, на основании заявления и документов, представленных для ГКУ и (или) ГРП, или при устранении реестровой ошибки в отношении земельного участка, указанного в части 4 настоящей статьи.

Т.е. если пересечения иных участков с лесным участком составляет 95% и более, то такой лесной участок снимается с ГКУ и прекращается право или обременение.

Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ
«О государственной регистрации недвижимости»
(изменения вступили в силу 13.06.2023)



12. Одновременно с внесением в сведения ЕГРН изменения описания местоположения границ и площади лесного участка или со снятием с государственного кадастрового учета лесного участка в соответствии с частями 3, 4 и 11 настоящей статьи, а также с внесением в сведения ЕГРН и изменений в части отнесения лесного участка к иной категории земель в соответствии с частью 5 настоящей статьи **орган регистрации прав вносит изменения в сведения ЕГРН и об описании местоположения границ (частей границ) соответствующих лесничеств** по правилам, установленным частями 15 и 16 статьи 34 настоящего Федерального закона, и уведомляет о внесенных изменениях федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий федеральный государственный лесной контроль (надзор), а также органы государственной власти или органы местного самоуправления, уполномоченные в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности на утверждение правил землепользования и застройки.

Статья 60.2 дополнена частями 12.1 - 12.6 с правилами внесения изменений в границы лесничества в связи с переводом земельного участка из категории лесного фонда и иных случаев.



**Особенности проведения кадастровых работ и государственного кадастрового учета при пересечении границ земельного участка с границами населенного пункта, муниципального образования
(Федеральный закон от 04.08.2023 № 438-ФЗ, вступил в силу с 01.02.2024)**

Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ
«О государственной регистрации недвижимости»
(изменения вступили в силу с 01.02.2024)

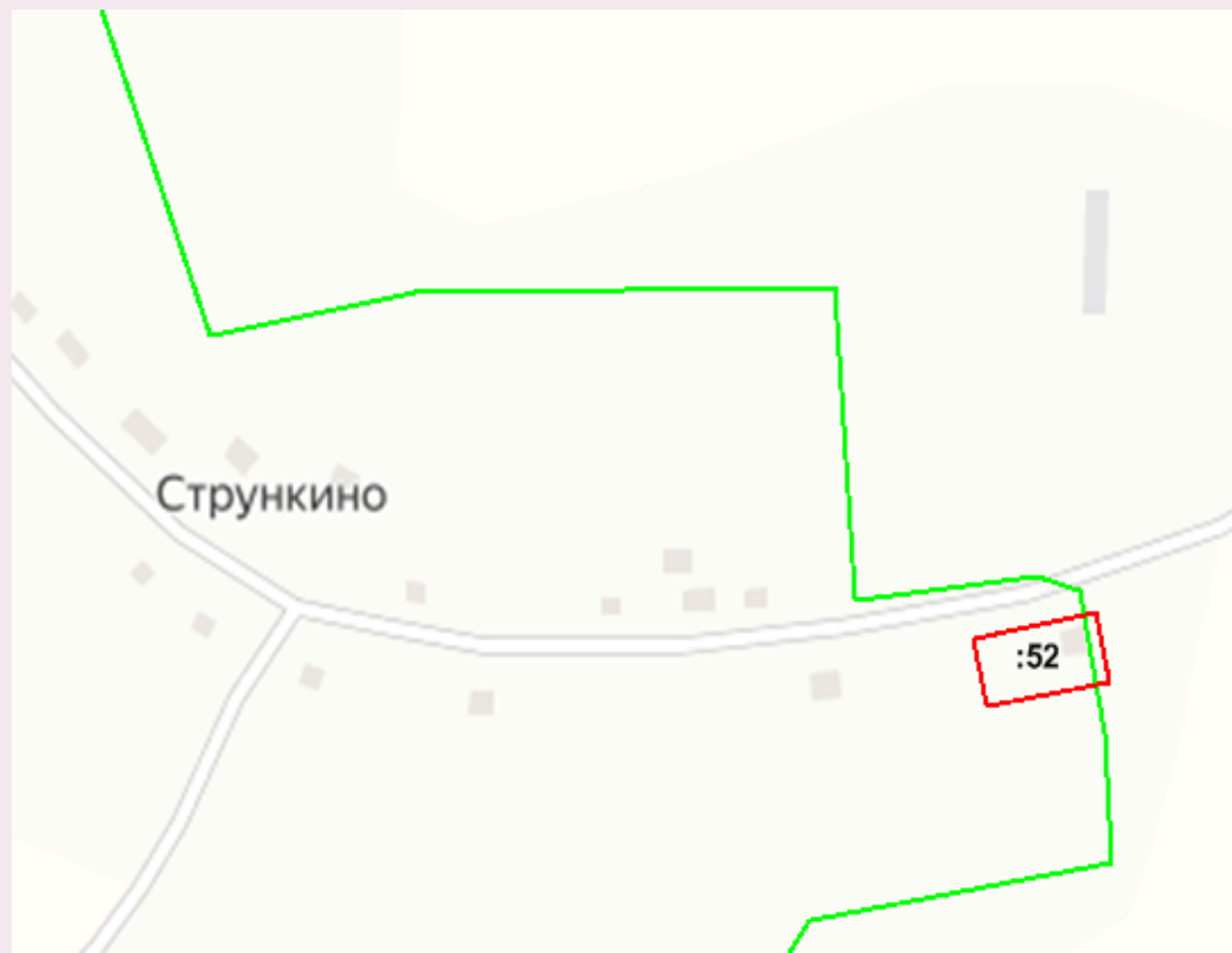
Статья 22. Требования к межевому плану

11.1. В случае, если при кадастровых работах, выполняемых в связи с уточнением местоположения границ земельного участка (земельных участков), в том числе в целях устранения указанной в части 3 статьи 61 настоящего Федерального закона ошибки (включая устранение пересечения границ земельных участков между собой), выявлено пересечение границ земельного участка с границами населенного пункта, такие кадастровые работы и подготовка межевого плана осуществляются без учета внесенных в ЕГРН сведений о местоположении границ населенных пунктов, территориальных зон, за исключением случая уточнения местоположения границ земельных участков, занятых линейными объектами.

Статья 43. Особенности осуществления государственного кадастрового учета при уточнении границ земельных участков

2.2. Если при уточнении границ земельного участка выявлено пересечение границ земельного участка с границами населенных пунктов, сведения о местоположении которых содержатся в ЕГРН данное обстоятельство не является препятствием для осуществления государственного кадастрового учета указанного земельного участка в случае, если более пятидесяти процентов площади указанного земельного участка находится в границах или за границами определенного населенного пункта.

Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ
«О государственной регистрации недвижимости»
(изменения вступили в силу с 01.02.2024)



ЗУ:52 с категорией
- земли населенных
пунктов, ВРИ – ИЖС.

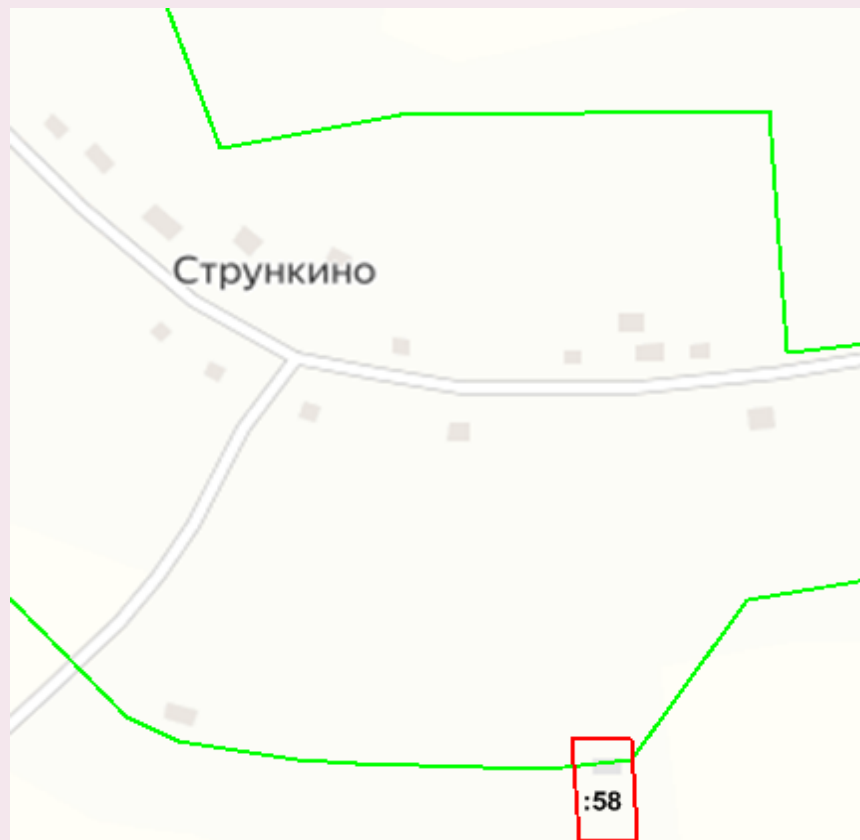
При этом большая
часть ЗУ (более 50%)
находится в границах
населенного пункта.
Следовательно, такая
ситуация не является
препятствием для КР
и ГКУ. Рекомендована
ссылка в ЗКИ на ч.
11.1 ст.22 и ч.2.4
ст.43 Закона о
регистрации.

Пример текста в разделе «Заключение кадастрового инженера»



«В ходе выполнения кадастровых работ в связи с уточнением местоположения границ земельного участка с кадастровым номером :52 выявлено пересечение с границами населенного пункта _____, содержащимися в ЕГРН. Размер пересечения составляет (указывается какое) метров, что превышает среднюю квадратическую погрешность определения характерных точек границ населенного пункта. Учитывая, что уточняемый земельный участок имеет категорию земель «земли населенных пунктов» и основная площадь (более 50%) земельного участка находится в границах населенного пункта, полагаю, что в местоположении границ населенного пункта _____ имеется реестровая ошибка. В соответствии с ч.11.1 ст.22 и ч.2.2. ст. 43 Федерального закона № 218-ФЗ от 13.07.2015 «О государственной регистрации недвижимости», данное обстоятельство не является препятствием для проведения кадастровых работ и осуществления государственного кадастрового учета указанного земельного участка».

Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ
«О государственной регистрации недвижимости»
(изменения вступили в силу с 01.02.2024)



ЗУ:58 с категорией - земли населенных пунктов, ВРИ – ИЖС.

При этом большая часть ЗУ (более 50%) находится за пределами границ населенного пункта. Т.е. ситуация не попадает под условие ч.2.2 ст.43. В таком случае проведение кадастровых работ возможно, но необходимо обосновать наличие реестровой ошибки в границах населенного пункта в соответствии с ч.11 ст.22 Закона о регистрации с приведением информации в ЗКИ сведений о новой границе либо включить письмо органа о наличии реестровой ошибки в границах населенного пункта.

Пример текста в разделе «Заключение кадастрового инженера»



«В ходе выполнения кадастровых работ в связи с уточнением местоположения границ земельного участка с кадастровым номером :58 выявлено пересечение с границами населенного пункта _____, содержащимися в ЕГРН. Размер пересечения составляет (указывается какое) метров, что превышает среднюю квадратическую погрешность определения характерных точек границ населенного пункта. Учитывая, что уточняемый земельный участок имеет категорию земель «земли населенных пунктов», полагаю, что в местоположении границ населенного пункта _____ имеется реестровая ошибка. В соответствии с положениями статьи 61 Федерального закона № 218-ФЗ от 13.07.2015 «О государственной регистрации недвижимости», предлагаю внести изменения в сведения о границах населенного пункта _____, согласно следующим значениям координат: (указываются координаты X, Y, которые необходимо изменить или добавить, чтобы обеспечить устранение пересечений)».

Данный случай и есть информирование ОРП о наличии ошибки в границе населенного пункта, при этом рекомендовано приложить письмо органа, уполномоченного на установление границ муниципальных образований, населенных пунктов, территориальных зон, подтверждающего ошибку в установлении границ.

Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ
«О государственной регистрации недвижимости»
(изменения вступили в силу с 01.02.2024)



Статья 43. Особенности осуществления государственного кадастрового учета при уточнении границ земельных участков

Часть 2.2. Если при уточнении границ земельного участка выявлено пересечение границ земельного участка с границами населенных пунктов, сведения о местоположении которых содержатся в ЕГРН данное обстоятельство не является препятствием для осуществления государственного кадастрового учета указанного земельного участка в случае, если более пятидесяти процентов площади указанного земельного участка находится в границах или за границами определенного населенного пункта. **Положения настоящей части не применяются в отношении земельных участков, предназначенных для размещения линейных объектов (занятых линейными объектами), а также в отношении земельных участков, расположенных в границах территорий, зон, сведения о которых содержатся в ЕГРН и в границах которых в соответствии с установленными обязательными требованиями не допускается нахождение земельных участков, относящихся к землям отдельных категорий и (или) к земельным участкам с отдельными видами разрешенного использования.**

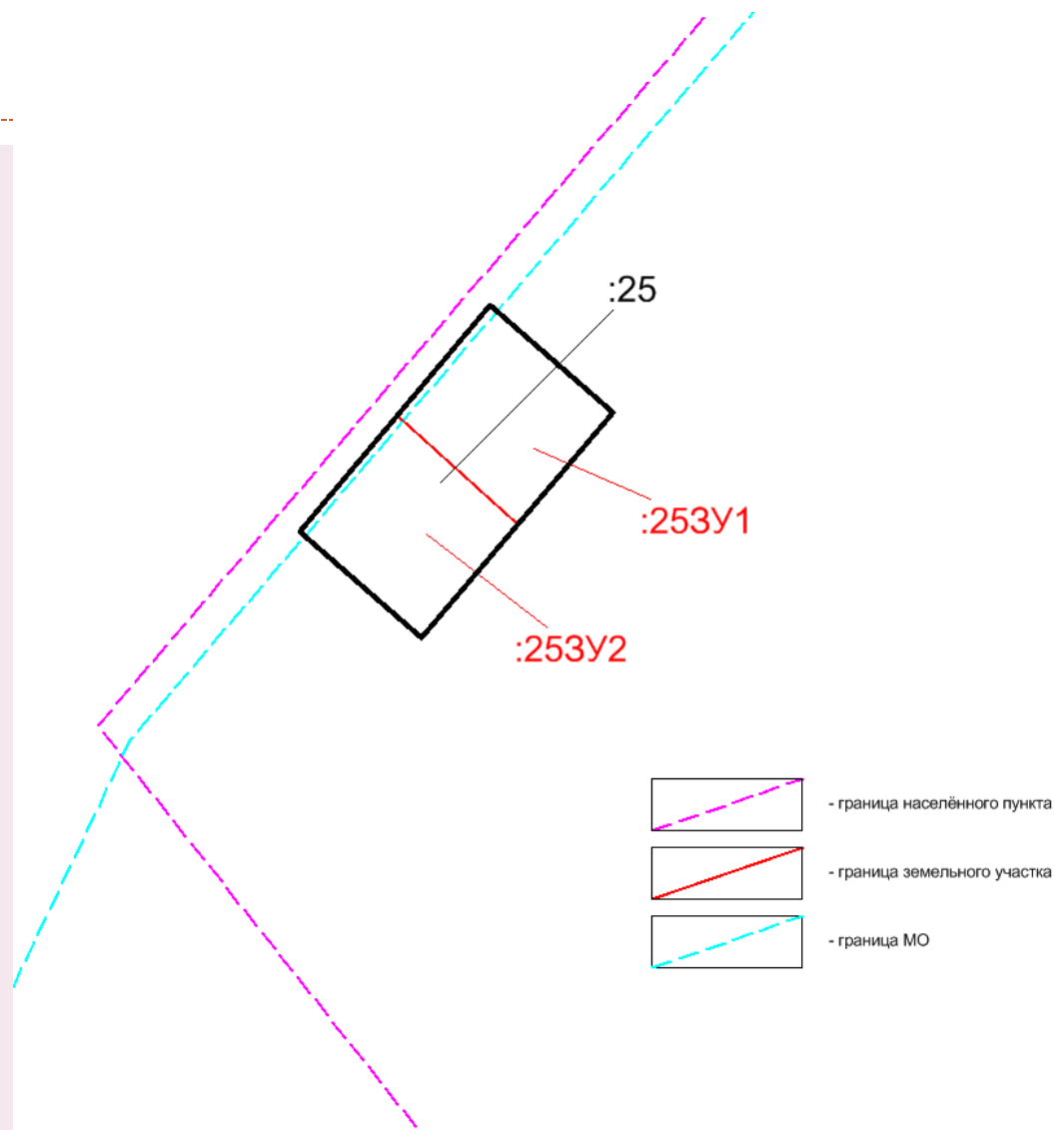
Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ
«О государственной регистрации недвижимости»
(изменения вступили в силу с 01.02.2024)



ЗУ:28 с категорией -
земли населенных
пунктов, ВРИ – ИЖС.

При этом ЗУ
пересекает не только
границы населенных
пунктов, но и границы
особо охраняемой
природной территорий, в
которой не должно быть
земельных участков под
строительство ОКСов.

Такая ситуация под
ч.11.1. ст.22 и ч. 2.2. ст.43
Закона о регистрации не
попадает.



При образовании земельных участков путем раздела (объединения, перераспределения), выявлено пересечение границы образуемого с границей муниципального образования. Так же выявлено что граница муниципального образования пересекает границу населенного пункта.

Пример текста в разделе «Заключение кадастрового инженера»



«В ходе выполнения кадастровых работ выявлено пересечение образуемого земельного участка с границей муниципального образования _____, содержащейся в ЕГРН. Размер пересечения составляет (указывается какое) метров, что превышает среднюю квадратическую погрешность определения характерных точек границ земельного участка. Также выявлено, что граница муниципального образования пересекает границу населенного пункта, при этом образуемый земельный участок полностью входит в границы населенного пункта и в границы исходного земельного участка. Полагаю, что в местоположении границы муниципального образования _____ имеется реестровая ошибка. В соответствии с положениями статьи 61 Федерального закона № 218-ФЗ от 13.07.2015 «О государственной регистрации недвижимости», предлагаю внести изменения в сведения о границе муниципального образования _____, в соответствии с границей населенного пункта и для устранения пересечений с границами земельных участков».



**Особенности проведения кадастровых работ и государственного кадастрового учета при пересечении границ земельного участка с границами территориальных зон
(Федеральный закон от 04.08.2023 № 438-ФЗ, вступил в силу с 01.02.2024)**

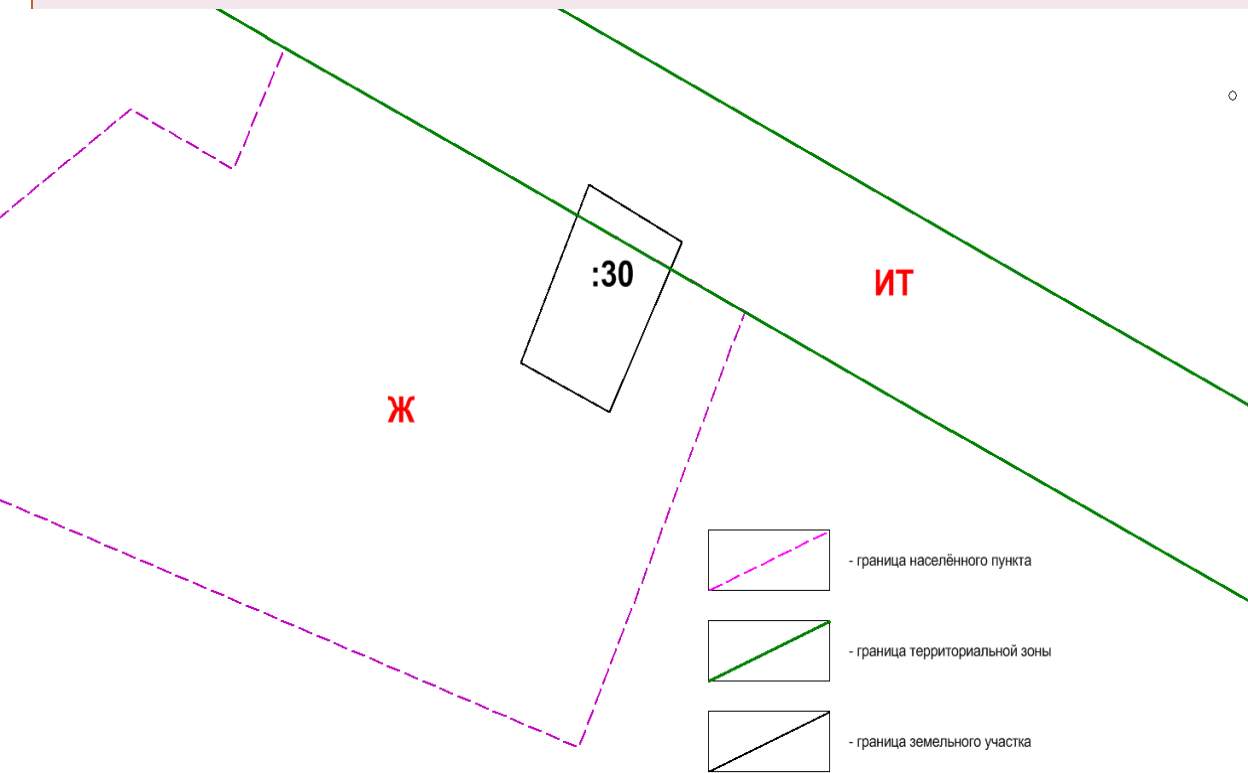
Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ
«О государственной регистрации недвижимости»
(изменения вступили в силу с 01.02.2024)



Статья 43. Особенности осуществления государственного кадастрового учета при уточнении границ земельных участков

2.3. Если при осуществлении государственного кадастрового учета в связи с уточнением описания местоположения границ земельного участка (за исключением земельных участков, пересечение границ которых с границами территориальных зон допускается в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, другими федеральными законами) выявлено пересечение границ земельного участка с границами территориальных зон, сведения о местоположении которых содержатся в Едином государственном реестре недвижимости, данное обстоятельство не является препятствием для осуществления государственного кадастрового учета указанного земельного участка **в случае, если более пятидесяти процентов площади указанного земельного участка находится в границах или за границами определенной территориальной зоны.**

Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ
«О государственной регистрации недвижимости»
(изменения вступили в силу с 01.02.2024)



ЗУ:30, ВРИ – ИЖС.
При этом ЗУ пересекает границы территориальных зон и находится в двух зонах, но большая его часть (более 50%) в зоне, в которой разрешено ИЖС. Такая ситуация не является препятствием для КР и ГКУ. Рекомендована ссылка в ЗКИ на ч.2.3 и 2.4 ст.43 Закона о регистрации.

Пример текста в разделе «Заключение кадастрового инженера»



«В ходе выполнения кадастровых работ в связи с уточнением местоположения границ земельного участка с кадастровым номером _____ выявлено пересечение с границей территориальных зон (указать каких), содержащихся в ЕГРН. Размер пересечения превышает среднюю квадратическую погрешность определения характерных точек границ территориальных зон. Учитывая, что уточняемый земельный участок с видом разрешенного использования большей площадью (более 50%) находится в границах территориальной зоны Ж, полагаю, что в местоположении границ территориальных зон имеется реестровая ошибка. В соответствии с ч.2.3. ст. 43 Федерального закона № 218-ФЗ от 13.07.2015 «О государственной регистрации недвижимости», данное обстоятельство не является препятствием для осуществления государственного кадастрового учета указанного земельного участка».

Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ
«О государственной регистрации недвижимости»
(изменения вступили в силу с 01.02.2024)



Статья 43. Особенности осуществления государственного кадастрового учета при уточнении границ земельных участков

дополнена частями 2.2 - 2.4 следующего содержания:

2.4. В случаях, предусмотренных частями 2.2 и 2.3 настоящей статьи, орган регистрации прав одновременно с осуществлением ГКУ в соответствии с частями 1, 2, 2.1, 4 и 8 настоящей статьи в связи с уточнением описания местоположения границ земельного участка, в том числе в целях исправления ошибки, указанной в части 3 статьи 61 настоящего ФЗ, **вносит в реестр границ ЕГРН изменения описания местоположения границ населенных пунктов и (или) территориальных зон в целях устранения пересечения таких границ с границами земельных участков и приведения их в соответствие с описанием местоположения границ земельного участка, содержащимся в межевом плане или карте-плане территории, представленных вместе с заявлением о государственном кадастровом учете в связи с уточнением описания местоположения границ земельного участка,**

Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ
«О государственной регистрации недвижимости»
(изменения вступили в силу с 01.02.2024)



Статья 43. Особенности осуществления государственного кадастрового учета при уточнении границ земельных участков

таким образом, чтобы земельные участки, не отнесенные к категории земель населенных пунктов, не были включены в границы населенного пункта, не располагались в границах территорий, земель, зон, сведения о которых содержатся в ЕГРН и в которых в соответствии с обязательными требованиями не допускается нахождение земельных участков, относящихся к землям отдельных категорий и (или) к земельным участкам с отдельными видами разрешенного использования, а также с учетом видов разрешенного использования земельных участков и их соответствия градостроительным регламентам территориальных зон. Орган регистрации прав в срок не более пяти рабочих дней со дня внесения изменений в реестр границ ЕГРН уведомляет в порядке межведомственного информационного взаимодействия органы местного самоуправления, уполномоченные на установление соответствующих границ, о внесенных в описание местоположения границ населенных пунктов, территориальных зон изменениях с направлением перечня координат характерных точек частей границ населенных пунктов, территориальных зон, местоположение которых было изменено.

Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ
«О государственной регистрации недвижимости»
(изменения вступили в силу с 01.02.2024)



Таким образом,

- земельные участки, не отнесенные к категории земель населенных пунктов, не могут быть включены в границы населенного пункта, не могут располагаться в границах территорий, земель, зон, сведения о которых содержатся в ЕГРН и в которых в соответствии с обязательными требованиями не допускается нахождение земельных участков, относящихся к землям отдельных категорий и (или) к земельным участкам с отдельными видами разрешенного использования, а также
- с учетом видов разрешенного использования земельных участков и их соответствия градостроительным регламентам территориальных зон.



Особенности проведения кадастровых работ и государственного кадастрового учета в связи с уточнением местоположения границ земельных участков, занятых линейными объектами
(Федеральный закон от 04.08.2023 № 438-ФЗ, вступил в силу с 01.02.2024)

Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ
«О государственной регистрации недвижимости»
(изменения вступили в силу с 01.02.2024)



Статья 22. Требования к межевому плану

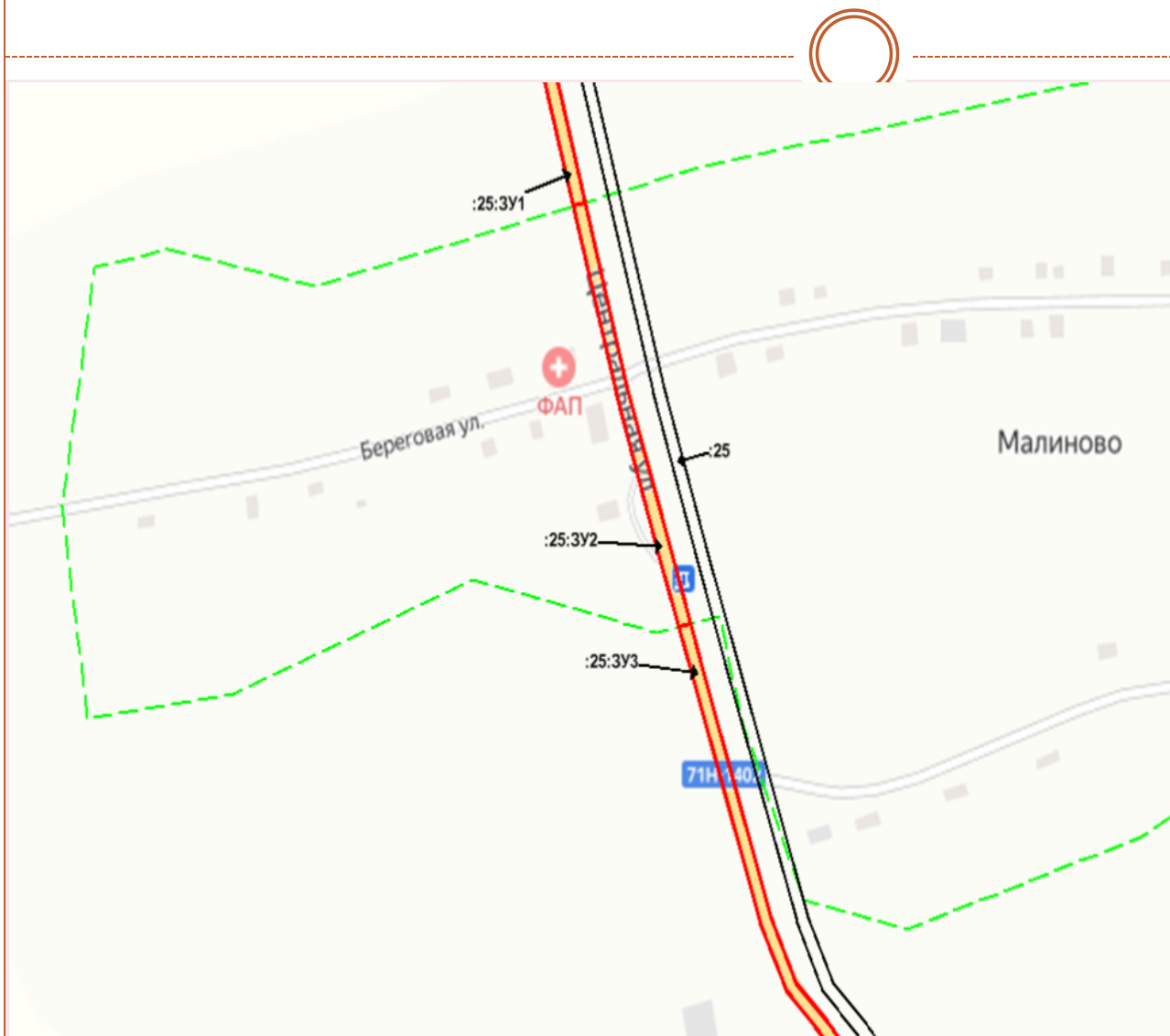
11.2. В случае, если при кадастровых работах, выполняемых в связи с уточнением описания местоположения границ земельного участка, занятого линейным объектом, выявлено пересечение границ такого земельного участка с границами населенного пункта, границами муниципального образования, границами между субъектами РФ, осуществляется подготовка межевого плана в связи с образованием земельных участков путем раздела указанного земельного участка в соответствии с границами населенного пункта, границами муниципального образования, границами между субъектами Российской Федерации. **Подготовка межевого плана в связи с уточнением границ исходного земельного участка и государственный кадастровый учет изменений исходного земельного участка в этом случае не осуществляются.**

Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ
«О государственной регистрации недвижимости»
(изменения вступили в силу с 01.02.2024)



Таким образом, если согласно договору подряда необходимо уточнить или исправить реестровую ошибку в местоположении границ земельного участка, в том числе многоконтурного (единое землепользование), под линейным объектом и при этом выявлено, что границы земельного участка пересекают границы населенного пункта, муниципального образования, субъекта РФ, то готовится межевой план в связи с образованием земельных участков в результате раздела (классический раздел!). При этом границы образуемых земельных участков определяются по фактическим характерным точкам границ земельного участка и могут не совпадать с границами исходного земельного участка.

Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ
«О государственной регистрации недвижимости»
(изменения вступили в силу с 01.02.2024)



ЗУ:25 под
автомобильной
дорогой, категория
земель — земли
промышленности.

Вместо
уточнения, делим ЗУ
на три контура либо
один в границах
населенного пункта
плюс
многоконтурный за
пределами
населенного пункта.
Категория и ВРИ от
исходного ЗУ.

Письмо Росреестра от 04.03.2024 № 13-00166/24



При подготовке межевого плана в связи с образованием земельного участка в силу указанной нормы возникают вопросы:

- Какую категорию земель указывать у образуемого земельного участка в границах населенного пункта, если у исходного земельного участка указана категория «земли промышленности и иного специального назначения» или «земли сельскохозяйственного назначения»;
- Ответ. По мнению Росреестра, в случае, указанном в части 11.2 статьи 22 Закона № 218-ФЗ образуемый в границах населенного пункта земельный участок считается отнесенным к категории земель населенных пунктов. Категория земель образуемого вне границ населенного пункта земельного участка должна соответствовать сведениям ЕГРН о категории земель исходного земельного участка.

Письмо Росреестра от 04.03.2024 № 13-00166/24



- На основании какого документа, по мнению Росреестра, подготавливается межевой план в связи с образованием земельных участков путем раздела исходного земельного участка, если исходных участок предоставлен в постоянное (бессрочное) пользование, безвозмездное пользование или на праве аренды (право собственности отсутствует);
- Возможна ли подготовка межевого плана в связи с образованием одного земельного участка путем раздела исходного земельного участка с сохранением исходного в измененных границах, с целью образовать земельный участок в границах населенного пункта, при условии, что границы исходного земельного участка по сведениям ЕГРН соответствуют фактическим границам на местности.
- Ответ. В рассматриваемом случае основанием для образования земельных участков путем раздела земельного участка, занятого линейным объектом, в соответствии с границами населенного пункта, границами муниципального образования, границами между субъектами Российской Федерации являются положения федерального закона и сведения ЕГРН о местоположении соответствующих административных границ. При этом возможность образования земельных участков путем раздела с сохранением земельного участка, раздел которого осуществлен, в измененных границах реализовывается в случае, если исходный земельный участок является земельным участком, указанным в подпункте 1 пункта 6 статьи 11.4 ЗК РФ.

Пример текста в разделе «Заключение кадастрового инженера»



«Согласно договору подряда на выполнение кадастровых работ необходимо подготовить межевой план в связи с уточнением (исправлением реестровой ошибки) местоположения границ земельного участка с кадастровым номером _____, занятого линейным объектом. При этом в ходе выполнения кадастровых работ выявлено пересечение границ земельного участка с кадастровым номером _____ с границами населенного пункта (указать какого) (или муниципального образования, или субъекта Российской Федерации). Согласно ч. 11.2 ст.22 Федерального закона № 218-ФЗ от 13.07.2015 «О государственной регистрации недвижимости» в таком случае межевой план в связи с уточнением местоположения границ земельного участка не подготавливается, государственный кадастровый учет изменений не осуществляется. Для устранения пересечения границ земельного участка, занятого линейным объектом, подготовлен межевой план в связи с образованием двух земельных участков в результате раздела исходного земельного участка с кадастровым номером _____. При этом границы образуемых земельных участков определены по фактическим характерным точкам границ земельного участка на местности».

Примечание. В указанном случае далее обосновывается уточнение (изменение) местоположения границ земельного участка.

Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ
«О государственной регистрации недвижимости»
(изменения вступили в силу с 01.02.2024)



Статья 41. Особенности осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав при образовании объекта недвижимости

дополнена частями 21 и 22 следующего содержания:

21. В случае, предусмотренном частью 10.9 статьи 34 настоящего ФЗ (пересечение с ЗУ под ЛО), орган регистрации прав без представления соответствующего заявления и межевого плана одновременно с внесением сведений о местоположении границ населенного пункта осуществляет:

1) государственный кадастровый учет в связи с разделом земельного участка, предназначенного для размещения линейного объекта (занятого линейным объектом), в соответствии с границами населенного пункта;

2) государственную регистрацию права (ограничения права) на образованные земельные участки лица, являвшегося правообладателем исходного земельного участка.

Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ
«О государственной регистрации недвижимости»
(изменения вступили в силу с 01.02.2024)



Статья 41. Особенности осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав при образовании объекта недвижимости дополнена частями 21 и 22 следующего содержания:

21. В случае образования земельных участков из земельного участка, используемого на основании договоров аренды или безвозмездного пользования, в ЕГРН вносится запись о том, что лицо, использовавшее исходный земельный участок на основании договоров аренды или безвозмездного пользования, сохраняет право аренды или безвозмездного пользования в отношении образованных и измененных земельных участков. В данном случае местоположение границ образуемых земельных участков определяется органом регистрации прав с использованием ФГИС ЕГРН. Положения настоящей части применяются также в случае, если в ЕГРН содержатся сведения о границах населенного пункта и границах земельного участка, предназначенного для размещения линейного объекта (занятого линейным объектом), и органом регистрации прав выявлено пересечение указанных границ.

Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ
«О государственной регистрации недвижимости»
(изменения вступили в силу с 01.02.2024)

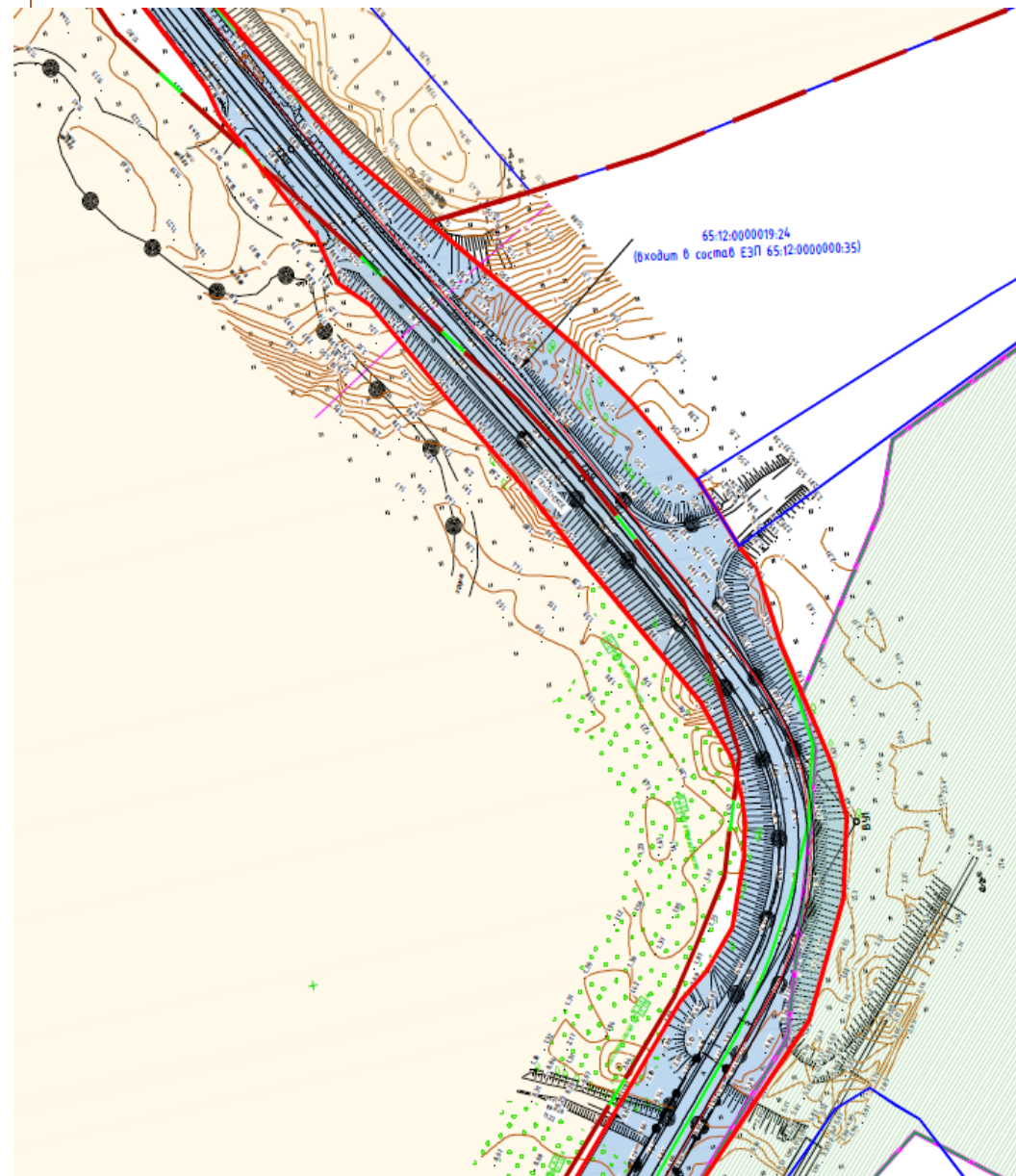


Статья 41. Особенности осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав при образовании объекта недвижимости дополнена частями 21 и 22 следующего содержания:

22. Орган регистрации прав уведомляет о государственном кадастровом учете земельных участков, образованных из земельного участка, предназначенного для размещения линейного объекта (занятого линейным объектом), в связи с устранением пересечения границ таких земельных участков с границами населенного пункта при внесении сведений о границах населенного пункта или в связи с выявлением органом регистрации прав пересечения указанных границ орган государственной власти или орган местного самоуправления, уполномоченные в соответствии с земельным законодательством на предоставление исходного земельного участка, в порядке межведомственного информационного взаимодействия, а также правообладателя исходного земельного участка в электронной форме посредством личного кабинета или по содержащемуся в ЕГРН адресу электронной почты правообладателя исходного земельного участка.

Если при уточнении (исправлении реестровой ошибки) земельный участок (многоконтурный, единое землепользование)

под автомобильной дорогой пересекает границу населенного пункта вдоль границы участка, то рекомендовано не делить земельный участок по границе населенного пункта, а обосновать и рекомендовать исправление реестровой ошибки в границах населенного пункта. При этом в состав Приложения включить предложение как исправить границу населенного пункта в виде каталога координат границы населенного пункта. Либо в Заключении кадастрового инженера указать на наличие реестровой ошибки в границах населенного пункта и предложить ее исправление в соответствии с ст.61 218-ФЗ.





**БЛАГОДАРЮ ЗА
ВНИМАНИЕ!**