



МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Управление Федеральной службы
государственной регистрации, кадастра и
картографии по Ленинградской области
(Управление Росреестра по
Ленинградской области)

ул. Бахтина, д. 8, лит. А, Санкт-Петербург, 197198
тел. (812) 499-00-34, факс (812) 499-00-33
E-mail: u47@r47.rosreestr.ru, 47_upr@rosreestr.ru
www.to47.rosreestr.ru

19.02.2018 № 02356
19.02.2018 02100
На № _____ от _____



Комитет по
архитектуре и град.
ПО
01-08-162/2018
19.02.2018

Председателю Ленинградского
областного комитета
по управлению
государственным имуществом

Э.В. Салтыкову

Председателю комитета
по архитектуре
и градостроительству
Ленинградской области

В.Е. Шибаету

Уважаемый Эдуард Владиславович!
Уважаемый Вячеслав Евгеньевич!

Во исполнение п.7 Протокола совещания по вопросу о проведении работ по внесению в Единый государственный реестр недвижимости сведений о границах населенных пунктов от 29.01.2018 №1 Управление Росреестра по Ленинградской области (далее – Управление) и филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по Ленинградской области (далее – Филиал) сообщают следующее.

Изменения, внесенные в действующее законодательство Федеральным законом от 31.12.2017 №507-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее - Закон №507), вступившие в силу 11.01.2018, предусматривают представление органами государственной власти и органами местного самоуправления в орган регистрации прав текстового и графического описания местоположения границ населенных пунктов, а также перечня координат характерных точек границ населенных пунктов при направлении документов, необходимых для внесения сведений о таких границах в Единый государственный реестр недвижимости (далее - ЕГРН) (вместо карты (плана) объекта землеустройства, используемой для соответствующих целей ранее).

Кроме того, Законом №507 населенные пункты также исключены из перечня объектов землеустройства, представленном в ст.1 Федерального закона от 18.06.2001 №78-ФЗ «О землеустройстве» (ред. от 31.12.2017).

При этом согласно ч.16 ст.32 Федерального закона от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (ред. от 31.12.2017) (далее – Закон о ГРН) перечень документов и состав содержащихся в них сведений, направляемых или предоставляемых в орган регистрации прав в целях внесения в ЕГРН сведений о границах населенных пунктов, порядок их направления или предоставления, в том числе с использованием единой системы межведомственного электронного взаимодействия и подключаемых к ней региональных систем межведомственного электронного взаимодействия, и требования к формату таких документов в электронной форме устанавливаются Правительством Российской Федерации.

Постановлением Правительства Российской Федерации от 31.12.2015 №1532 (ред. от 19.06.2017) утверждены Правила предоставления документов, направляемых или предоставляемых в соответствии с ч.ч. 1, 3 - 13, 15 ст.32 Закона о ГРН 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 (далее - Правила).

Согласно п.31 Правил обязательным приложением к направляемым в орган регистрации прав документам, предусмотренным для направления в целях внесения в ЕГРН сведений о границах населенных пунктов, является оформленная в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации карта (план) соответствующего объекта землеустройства.

Направляемая в орган регистрации прав карта (план) объекта землеустройства должна содержать информацию о ее передаче в составе землеустроительного дела, сформированного в отношении соответствующего объекта землеустройства, в государственный фонд данных, полученных в результате проведения землеустройства, с указанием регистрационного номера и даты передачи в орган, осуществляющий хранение землеустроительной документации.

Таким образом, в действующем законодательстве возникает коллизия, в части определения документа, который является приложением к документам, направляемым в порядке информационного взаимодействия в целях внесения в ЕГРН сведений о границах населенных пунктов.

При этом следует отметить, что форма текстового и графического описания, содержащего, в том числе, перечень координат характерных точек

границ населенных пунктов, действующим законодательством не установлена.

Кроме того, в соответствии с п.33 Правил при информационном взаимодействии документы, в том числе карта (план) объекта землеустройства, предоставляются в виде электронных документов в формате XML.

XML-схемы для формирования XML-документов утверждены приказом Росреестра от 01.08.2014 №П/369 «О реализации информационного взаимодействия при ведении государственного кадастра недвижимости в электронном виде» (в ред. приказа Росреестра №П/465 от 15.09.2016) (далее – Приказ №П/369).

Согласно п.1.2 Приказа №П/369 XML-схема, используемая для формирования XML-документов при осуществлении информационного взаимодействия при ведении государственного кадастра недвижимости с органами государственной власти субъектов Российской Федерации (органами местного самоуправления), в части сведений об установлении или изменении границ между субъектами Российской Федерации, границ муниципального образования, границ населенного пункта, представлена в приложении №2 (BoundToGKN).

Согласно описания XML-схемы BoundToGKN документ должен состоять из набора файлов, упакованных в один ZIP - архив (далее – Пакет). Пакет содержит XML-файл документа и один или несколько XML-файлов карт-планов, а также pdf-файлы образов прилагаемых документов.

XML-схема, используемая для формирования XML-документа карты (плана) объекта землеустройства при осуществлении информационного взаимодействия с органами государственной власти субъекта Российской Федерации или органами местного самоуправления (MapPlan), представлена в приложении №8 Приказа №П/369.

Таким образом, действующими XML-схемами не предусмотрено формирование текстового и графического описания в электронном виде в отношении границ населенных пунктов, которое может являться приложением к XML-документу BoundToGKN.

При этом в соответствии с п.1.9 Приказа №П/369 в приложении №9 представлена XML-схема, используемая для формирования XML-документов, содержащих описание местоположения границ зон с особыми условиями использования территорий, территорий объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, особых экономических зон, при осуществлении

информационного взаимодействия при ведении государственного кадастра недвижимости с федеральными органами исполнительной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, высшими исполнительными органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления (TerritoryToGKN).

Однако описанием XML-схемы BoundToGKN не регламентирована возможность использования файла TerritoryToGKN в качестве приложения.

Обобщая изложенное, с учетом рекомендаций, используемых ранее в отношении зон с особыми условиями использования территорий (письмо ФГБУ «ФКП Росреестра» исх. №11-0503-ВГ от 17.03.2016), Управление и Филиал полагают возможным до установления законодательством Российской Федерации формы соответствующего документа (в том числе, до утверждения соответствующей XML-схемы) использовать в качестве документа, содержащего текстовое и графическое описание местоположения границ населенных пунктов, а также перечень координат характерных точек границ населенных пунктов, карту (план) объекта землеустройства (в том числе, соответствующую XML-схему, используемую для формирования XML-документа карты (плана) объекта землеустройства, приведенную в приложении №8 (MapPlan) к Приказу №П/369).

При этом осуществлять заполнение карты (плана) объекта землеустройства, составленной в отношении границ населенных пунктов, полагаем целесообразным по аналогии с заполнением такой карты (плана), составленной в отношении объекта землеустройства, за исключением указания сведений о передаче документации в государственный фонд данных, полученных в результате проведения землеустройства. На титульном листе карты (плана) объекта землеустройства в реквизите «наименование объекта землеустройства» следует указывать наименование населенного пункта.

В содержании элементов «NumberReg», «NameArchive» возможно указание символа «-», а в содержании элемента «DateReg» - даты создания карты (плана) объекта землеустройства.

Обращаем внимание: приведенные выше рекомендации, по мнению Управления и Филиала, следует применять с учетом положений ч.1 ст.7 Закона №507-ФЗ.

Так, согласно положениям ч.1 ст.7 Закона №507-ФЗ в случае, если до дня вступления в силу Закона №507-ФЗ (до 11.01.2018) в отношении территории населенного пункта, территориальной зоны, их части подготовлена карта (план) объекта землеустройства в соответствии с требованиями, установленными Федеральным законом от 18.06.2001 №78-ФЗ

«О землеустройстве», или заключен государственный либо муниципальный контракт на подготовку такой карты (плана) объекта землеустройства, подготовка сведений о границах населенных пунктов, территориальных зон в соответствии со ст.ст. 19, 23 и 30 Градостроительного кодекса Российской Федерации (в ред. Закона №507-ФЗ) не требуется. В этом случае внесение в ЕГРН сведений о местоположении границ населенных пунктов, территориальных зон осуществляется на основании таких карт (планов) объектов землеустройства.

Таким образом, карты (планы) объектов землеустройства, подготовленные до 11.01.2018 в соответствии с требованиями, установленными Федеральным законом от 18.06.2001 №78-ФЗ «О землеустройстве», а также в результате исполнения обязательств по государственным либо муниципальным контрактам на подготовку таких карт (планов) объектов землеустройства, заключенным до 11.01.2018, должны содержать сведения о передаче соответствующей землеустроительной документации в государственный фонд данных, полученных в результате проведения землеустройства.

Дополнительно полагаем необходимым отметить следующее.

Действующим законодательством не предусмотрена обязанность органа регистрации прав по проверке (экспертизе) документов, на основании которых подготовлены в электронной форме текстовое и графическое описание местоположения границ населенных пунктов, перечень координат характерных точек границ населенных пунктов, на предмет соответствия таких документов (генеральных планов поселений) требованиям законодательства, в том числе Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ).

Вместе с тем, при проведении проверки документов, необходимых для внесения сведений о местоположении границ населенных пунктов в ЕГРН (реестр границ), Филиалом выявляются значительные пересечения границ таких населенных пунктов с границами лесных участков (частей лесных участков), сведения о местоположении границ которых содержатся в ЕГРН (кадастре недвижимости).

Как следует из положений Федерального закона 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» (далее - Закон «о лесной амнистии»), целью принятия названного законодательного акта является решение накопленных

на дату его вступления в силу проблем в сведениях государственных реестров, а также недопущение новых проблем с даты его вступления в силу.

Так, согласно ч.19 ст.24 ГрК РФ при подготовке в составе проекта генерального плана поселения или городского округа карты границ населенных пунктов в границы населенного пункта подлежит включению земельный участок из земель лесного фонда в случае, если все его границы являются смежными с земельными участками, расположенными в границах населенного пункта (с учетом сохранения в отношении такого земельного участка ограничений в соответствии с ч.6.1 ст.36 ГрК РФ) (ч.19 введена Законом «о лесной амнистии»).

Если в соответствии с проектом генерального плана поселения предусматривается включение в границы населенных пунктов, входящих в состав поселения, земельных участков из земель лесного фонда, то названный проект подлежит обязательному согласованию с уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти в порядке, установленном этим органом, за исключением случаев, предусмотренных ч.19 ст.24 ГрК РФ (ч.8 ст.24, п.2 ч.1 ст.25 ГрК РФ (в ред. Закона «о лесной амнистии»).

Представляется, что при отсутствии законодательно установленной обязанности органа регистрации прав по предварительной проверке (экспертизе) документов территориального планирования на предмет соответствия таких документов (генеральных планов поселений) требованиям законодательства, в том числе, положениям ч.8 ст.24, п.2 ч.1 ст.25 ГрК РФ, возможно возникновение ситуаций, не соответствующих концепции Закона «о лесной амнистии».

Случаи, при которых допускается изменение в ЕГРН описания местоположения границ лесничеств, лесопарков, в том числе границ лесных участков, установлены ч.ч. 6, 14, 15, 16 ст. 34, ч.ч. 3, 4, 5 ст. 60.2 Закона о ГРН.

В этих случаях орган регистрации прав самостоятельно изменяет границы лесных участков, лесничеств, лесопарков (если эти сведения содержатся в ЕГРН), и это одновременно является изменением границы земель лесного фонда (письмо Минэкономразвития России от 08.11.2017 №31677-ВА/Д23и).

Вместе с тем, возможность самостоятельного изменения органом регистрации прав границ лесных участков (частей лесных участков) при выявлении значительных пересечений границ населенных пунктов с границами лесных участков (частей лесных участков), сведения о

местоположении границ которых содержатся в ЕГРН, положениями Закона о ГРН не предусмотрена.

Обобщая изложенное, по мнению Управления и Филиала, решения о возможности (невозможности) изменения органом регистрации прав границ лесных участков (частей лесных участков) при выявлении значительных пересечений границ населенных пунктов с границами лесных участков (частей лесных участков) (в том числе, в целях внесения в реестр границ сведений о границах населенных пунктов) должны приниматься коллегиально на совещаниях межведомственной рабочей группы, созданной в субъекте Российской Федерации в целях решения вопросов, связанных с приведением в соответствие сведений ЕГРН и государственного лесного реестра в отношении лесных участков, отнесенных к категории земель лесного фонда (позиция согласована с представителями Комитета по природным ресурсам Ленинградской области на совещании, состоявшемся в Филиале 13.02.2018). В состав такой рабочей группы помимо представителей территориального органа Росреестра и филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» должны входить представители территориального органа Рослесхоза и органа субъекта Российской Федерации, которому переданы полномочия в области лесных отношений.

В настоящее время согласно письму Комитета по природным ресурсам Ленинградской области от 25.12.2017 проект распоряжения Правительства Ленинградской области по созданию названной межведомственной рабочей группы направлен в Правительство Ленинградской области для согласования в установленном порядке.

Просим довести приведенную в настоящем письме позицию до сведения органов местного самоуправления, принимавших участие в совещании по вопросу о проведении работ по внесению в ЕГРН сведений о границах населенных пунктов, состоявшемся 29.01.2018.

зам. руководителя Управления



Е.В. Ситникова

зам. директора Филиала



Г.В. Мишуро