

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)**

ЗАМЕСТИТЕЛЬ РУКОВОДИТЕЛЯ

Чистопрудный бульвар, д. 6/19, стр.1, Москва, 101000
тел. (495) 917-15-24, факс (495) 983-40-22
e-mail: rosreestr@rosreestr.ru, http://www.rosreestr.gov.ru

15.11.2024 № 14-11052-ТГ/24

на № _____ от _____

Территориальные органы Росреестра

Управление государственной
регистрации права и кадастра
Севастополя

Государственный комитет по
регистрации и кадастру Республики
Крым

Управление Росреестра по Северо-
Кавказскому федеральному округу

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии в связи с поступившими обращениями ОАО «РЖД», Федерального агентства железнодорожного транспорта обращает внимание на следующее.

1. Относительно образования земельных участков путем раздела земельного (лесного) участка с сохранением его в измененных границах с одновременным отнесением образуемых земельных участков к категории земель «земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения» в целях предоставления их в дальнейшем в аренду ОАО «РЖД» для строительства, реконструкции и эксплуатации линейных объектов.

О категории земель образуемых земельных участков и лицах, которые вправе подготовить межевой план.

В соответствии с пунктом 1 статьи 11.3 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК) образование земельных участков осуществляется в соответствии с одним из следующих документов:

проект межевания территории, утвержденный в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации;

проектная документация лесных участков;

утвержденная схема расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории, которая предусмотрена статьей 11.10 ЗК.

Согласно пункту 2.1 статьи 11.3 ЗК образование лесных участков, а также их частей осуществляется в соответствии с проектной документацией лесных участков, **за исключением случаев образования лесных участков в целях строительства, реконструкции линейных объектов, для осуществления которых требуется подготовка документации по планировке территории.** В указанных случаях образование лесных участков осуществляется на основании утвержденного проекта межевания территории.

Исходя из части 1 статьи 70.1 Лесного кодекса Российской Федерации (далее – ЛК) при проектировании лесных участков осуществляется подготовка проектной документации лесных участков в соответствии со статьей 70.1 ЛК, **за исключением случаев проектирования лесных участков в целях**

строительства, реконструкции линейных объектов, для осуществления которых требуется подготовка документации по планировке территории.

В соответствии с пунктом 3 статьи 11.2 ЗК целевым назначением и разрешенным использованием образуемых земельных участков признаются целевое назначение и разрешенное использование земельных участков, из которых при разделе, объединении, перераспределении или выделе образуются земельные участки, за исключением случаев, установленных федеральными законами.

Согласно пункту 13 части 1 статьи 25 ЛК использование лесов может быть в том числе для строительства, реконструкции, эксплуатации линейных объектов.

В соответствии со статьей 19 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» (далее – Закон № 137-ФЗ) особенности отнесения земель или земельных участков в составе таких земель к определенной категории, установления публичных сервитутов, изъятия земельных участков в целях строительства, реконструкции объектов, предназначенных для реализации приоритетных проектов по модернизации и расширению инфраструктуры в соответствии с Федеральным законом от 31.07.2020 № 254-ФЗ «Об особенностях регулирования отдельных отношений в целях реализации приоритетных проектов по модернизации и расширению инфраструктуры и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон № 254-ФЗ), устанавливаются Законом № 254-ФЗ **по 31.12.2024** (с учетом вступающих в силу изменений законодательства, вводимых Федеральным законом от 08.08.2024 № 261-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации», – **по 31.12.2033**).

В соответствии с частью 1 статьи 4 Закона № 254-ФЗ сведения об отнесении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, к категории земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности или земель иного специального назначения (за исключением случая, если такой земельный участок отнесен к категории земель населенных пунктов) в целях строительства, реконструкции объекта инфраструктуры вносятся в Единый государственный реестр недвижимости по заявлениям указанных в части 2 статьи 4 Закона № 254-ФЗ лиц **на основании утвержденной документации по планировке территории**. При этом принятие решения о переводе земельного участка из одной категории земель в другую или об отнесении земельного участка к определенной категории земель не требуется.

Таким образом, если образование земельных участков осуществляется на основании проектов межевания территорий в целях реализации приоритетных проектов по модернизации и расширению инфраструктуры (не для целей предоставления их гражданам), к объектам которой могут быть отнесены в том числе объекты инфраструктуры железнодорожного транспорта (пункт 2 части 2 статьи 2 Закона № 254-ФЗ), в межевом плане указывается категория земель образуемых земельных участков «земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли

для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения», отличная от категории земель исходного лесного участка, путем раздела которого образуются земельные участки (если образование лесного участка осуществляется из лесного участка).

Согласно части 14 статьи 70.1 ЛК подготовка документов, на основании которых осуществляется государственный кадастровый учет недвижимого имущества в отношении лесных участков из состава земель лесного фонда в целях их предоставления в аренду, постоянное (бессрочное) пользование, безвозмездное пользование, осуществляется на основании соответствующего договора федеральным государственным бюджетным учреждением, подведомственным уполномоченному федеральному органу исполнительной власти, если иное не установлено ЛК.

В этой связи при наличии в проекте межевания территории, утвержденного в целях реализации приоритетных проектов по модернизации и расширению инфраструктуры, указания на отнесение образуемых земельных участков к иной категории земель по сравнению с категорией земель исходных земельных участков, такие образуемые земельные участки не относятся к категории земель «земли лесного фонда», кадастровые работы проводятся не в целях предоставления лесного участка, положения статьи 70.1 ЛК, а также рекомендации, изложенные в письме Росреестра от 17.05.2024 № 11-4457-АБ/24, в таких случаях не применяются, соответственно, межевой план подготавливается в порядке, определенном Федеральным законом от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности».

О лицах, которые вправе обращаться с заявлением об осуществлении учетно-регистрационных действий.

Согласно пункту 3 части 1 статьи 15 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ) при осуществлении государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав одновременно такие государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав осуществляются по заявлению собственника исходного объекта недвижимости, из которого образованы новые объекты недвижимости.

Положениями части 5.1 статьи 15 Закона № 218-ФЗ предусмотрено, что государственный кадастровый учет, в том числе при уточнении границ земельных участков, и (или) государственная регистрация прав на земельные участки, являющиеся в соответствии с лесным законодательством лесными, в составе земель лесного фонда осуществляются по заявлению органа государственной власти субъекта Российской Федерации в случае, если ему переданы полномочия Российской Федерации в области лесных отношений.

Учитывая, что в силу части 1 статьи 8 ЛК лесной участок в составе земель лесного фонда находится в федеральной собственности, с заявлением о государственном кадастровом учете и государственной регистрации прав на земельные участки, образованные из лесного участка, вправе обратиться представитель органа государственной власти субъекта Российской Федерации в случае, если ему переданы полномочия Российской Федерации в области лесных отношений, либо представитель федерального органа исполнительной власти,

осуществляющего полномочия собственника от имени Российской Федерации в отношении такого лесного участка.

ОАО «РЖД», Росжелдор не являются лицами, уполномоченными на подачу таких заявлений о государственном кадастровом учете и государственной регистрации прав (действующее законодательство также не содержит положений, наделяющих ОАО «РЖД», Росжелдор правом на обращение от имени собственника (Российской Федерации) без доверенности с названными заявлениями в отношении образуемых земельных участков, речь о которых идет в настоящем пункте).

При этом согласно подпункту 12 пункта 9 статьи 39.15 ЗК в случае, если испрашиваемый земельный участок предстоит образовать, в решении о предварительном согласовании предоставления земельного участка указывается в том числе право заявителя или кадастрового инженера обращаться без доверенности с заявлением об осуществлении государственного кадастрового учета испрашиваемого земельного участка, а также с заявлением о государственной регистрации государственной или муниципальной собственности на испрашиваемый земельный участок.

Учитывая изложенное, ОАО «РЖД» вправе обратиться с заявлением о государственном кадастровом учете и государственной регистрации прав при наличии решения о предварительном согласовании предоставления земельного участка, в котором будет указано, что ОАО «РЖД» обладает указанным правом, или при наличии соответствующей доверенности уполномоченного органа исполнительной власти, осуществляющего полномочия собственника в отношении исходного лесного участка.

2. Относительно разграничения государственной собственности на земельные участки (отнесении их к федеральной собственности), на которых планируется строительство объектов недвижимости, предусмотренных схемой территориального планирования, утвержденной Росжелдором.

В соответствии с пунктом 1 статьи 214 Гражданского кодекса Российской Федерации государственной собственностью в Российской Федерации является имущество, принадлежащее на праве собственности Российской Федерации (федеральная собственность), и имущество, принадлежащее на праве собственности субъектам Российской Федерации – республикам, краям, областям, городам федерального значения, автономной области, автономным округам (собственность субъекта Российской Федерации).

В соответствии с пунктом 1 статьи 17 ЗК в федеральной собственности находятся земельные участки:

которые признаны таковыми федеральными законами;

право собственности Российской Федерации на которые возникло при разграничении государственной собственности на землю;

которые приобретены Российской Федерацией по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством.

В статье 3.1 Закона № 137-ФЗ закреплены критерии разграничения государственной собственности на землю, согласно пункту 1 которой в целях разграничения государственной собственности на землю к федеральной собственности относятся:

земельные участки, занятые зданиями, строениями, сооружениями, находящимися в собственности Российской Федерации;

земельные участки, предоставленные органам государственной власти Российской Федерации, их территориальным органам, а также казенным предприятиям, государственным унитарным предприятиям или некоммерческим организациям, созданным федеральными органами государственной власти;

земельные участки, находящиеся на праве постоянного (бессрочного) пользования, праве аренды, праве безвозмездного пользования у государственных академий наук, у организаций, находившихся в ведении государственных академий наук до дня вступления в силу Федерального закона от 27.09.2013 № 253-ФЗ «О Российской академии наук, реорганизации государственных академий наук и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», а также у государственных учреждений, входящих в структуру Российской академии наук;

земельные участки, предоставленные в аренду Государственной компании «Российские автомобильные дороги» федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по оказанию государственных услуг и управлению государственным имуществом в сфере дорожного хозяйства;

иные предусмотренные федеральными законами земельные участки и предусмотренные федеральными законами земли.

Согласно пункту 3 статьи 4 Федерального закона от 27.02.2003 № 29-ФЗ «Об особенностях управления и распоряжения имуществом железнодорожного транспорта» (далее – Закон № 29-ФЗ) земельные участки, **предоставленные для размещения** объектов федерального железнодорожного транспорта, ограничиваемых в обороте в соответствии с пунктом 1 статьи 8 Закона № 29-ФЗ, а также земельные участки, на которых размещены железнодорожные станции и железнодорожные вокзалы, являются федеральной собственностью.

Таким образом, исходя из пункта 3 статьи 4 Закона № 29-ФЗ, земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, могут быть отнесены к федеральной собственности в одном из следующих случаев:

если органом, уполномоченным в соответствии со статьей 3.3 Закона № 137-ФЗ на распоряжение указанными земельными участками, **соответствующий земельный участок уже предоставлен** для размещения объектов федерального железнодорожного транспорта, ограничиваемых в обороте в соответствии с пунктом 1 статьи 8 Закона № 29-ФЗ, в том числе для строительства таких объектов;

в случае если на указанном земельном участке размещены железнодорожные станции и железнодорожные вокзалы.

Отнесение объектов недвижимости, предусмотренных схемой территориального планирования, к объектам федерального значения не является основанием для возникновения права собственности Российской Федерации на них, поскольку это не предусмотрено законом.

Учитывая вышеизложенное:

право собственности Российской Федерации на земельные участки не может возникнуть исходя лишь из факта планируемого строительства на них объектов недвижимости, предусмотренных схемой территориального

планирования, утвержденной органом государственной власти, уполномоченным в области федерального транспорта;

государственная регистрация права собственности Российской Федерации на данные земельные участки на основании пункта 3 статьи 4 Закона № 29-ФЗ не согласуется с действующим законодательством, поскольку процедура, предшествующая предоставлению таких участков, не осуществлялась и решения об их предоставлении не принимались.

Руководителям, исполняющим обязанности руководителей территориальных органов Росреестра, Госкомрегистрa, Севреестра необходимо обеспечить доведение до сведения государственных регистраторов прав указанной информации.



Т.А. Громова