

ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ "РОСКАДАСТР"

ПИСЬМО

от 25 июля 2024 г. N 18-1883/24

О НАПРАВЛЕНИИ

**ОТВЕТОВ НА ВОПРОСЫ, ПОСТУПИВШИЕ ОТ ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ОРГАНОВ
РОСРЕЕСТРА И ФИЛИАЛОВ, В РАМКАХ ПУНКТА 4 ПРОТОКОЛА СОВЕЩАНИЯ
РОСРЕЕСТРА ОТ 31.01.2024 N ТГ/011-ПР/24**

Публично-правовая компания "Роскадастр" (далее - ППК "Роскадастр") во исполнение пункта 4 протокола совещания под председательством заместителя руководителя Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (далее - Росреестр) Громовой Т.А. по вопросу реализации проекта "Верификация сведений реестра границ ЕГРН" и нового порядка внесения в Единый государственный реестр недвижимости (далее - ЕГРН) сведений о местоположении границ объектов реестра границ ЕГРН от 31.01.2024 N ТГ/011-ПР/24 направляет для сведения и учета в работе **ответы** на вопросы, поступившие от территориальных органов Росреестра и филиалов ППК "Роскадастр", подготовленные ППК "Роскадастр" и согласованные письмом Росреестра от 18.06.2024 N 18-01877/24.

Начальник Управления
обеспечения ведения реестра
границ и кадастровых карт
Г.Е.СМИРНОВА

Приложение

N	Вопросы территориальных органов Росреестра и филиалов ППК "Роскадастр" в ходе совещания	Ответы ППК "Роскадастр"
1	<p>В связи с неоднозначностью формулировки ("если при уточнении границ ЗУ выявлено пересечение границ ЗУ с границами НП, ТЗ, сведения о местоположении которых содержатся в ЕГРН, данное обстоятельство не является препятствием для осуществления ГКУ указанного ЗУ в случае, если более 50% площади указанного ЗУ находится в границах или за границами определенного НП") подскажите как действовать в ситуации, когда при уточнении более 50% площади ЗУ категории НП находится за границами НП? В этом случае территориальный орган Росреестра вносит координаты ЗУ осуществляя учет изменений в отношении него и Филиал уточняет границу НП включая площадь ЗУ в площадь НП?</p>	<p>Как представляется, речь идет о части 2.2 статьи 43 Закона N 218-ФЗ.</p> <p>В соответствии с частью 2.4 статьи 43 Закона N 218-ФЗ в случаях, предусмотренных частями 2.2 и 2.3 статьи 34 Закона N 218-ФЗ, ОРП одновременно с осуществлением ГКУ в соответствии с частями 1, 2, 2.1, 4 и 8 данной статьи в связи с уточнением описания местоположения границ ЗУ, в том числе в целях исправления ошибки, указанной в части 3 статьи 61 Закона N 218-ФЗ, вносит в реестр границ ЕГРН изменения описания местоположения границ НП и (или) ТЗ в целях устранения пересечения таких границ с границами ЗУ и приведения их в соответствие с описанием местоположения границ ЗУ, содержащимся в межевом плане или карте-плане территории, представленных вместе с заявлением о ГКУ в связи с уточнением описания местоположения границ ЗУ, таким образом, чтобы ЗУ, не отнесенные к категории земель НП, не были включены в границы НП, не располагались в границах территорий, земель, зон, сведения о которых содержатся в ЕГРН и в которых в соответствии с обязательными требованиями не допускается нахождение ЗУ, относящихся к землям отдельных категорий и (или) к ЗУ с отдельными видами разрешенного использования, а также с учетом видов разрешенного использования ЗУ и их соответствия градостроительным регламентам ТЗ.</p> <p>При этом данная норма не содержит порядок действий ОРП в отношении ЗУ с категорией земель "земли населенных пунктов".</p> <p>Вместе с тем, по мнению Росреестра, в данном случае Филиалу надлежит внести в реестр границ ЕГРН изменения описания местоположения границ НП в целях устранения пересечения таких границ с границами ЗУ с категорией "земли населенных пунктов" и приведения их в соответствие с описанием местоположения границ ЗУ, содержащимся в межевом плане или карте-плане территории, представленных вместе с заявлением о ГКУ в связи с уточнением описания местоположения границ ЗУ, таким образом, чтобы ЗУ, отнесенные к категории земель НП, были включены в границы НП.</p> <p>PS: Кроме того, у ППК "Роскадастр" возник вопрос по применению следующей нормы части 10 статьи 34 Закона N 218-ФЗ: "Положения части 8 статьи 34 Закона</p>

		<p>№ 218-ФЗ применяются с учетом сведений ЕГРН о категории земель ЗУ, с границами которого выявлено пересечение границ НП, границ ТЗ, при условии, что более 50% площади указанного ЗУ находится соответственно в границах, за границами определенного НП, определенной ТЗ".</p> <p>Вопрос: Требуется ли исключение из границы НП границы ЗУ в случае, если более 50% площади такого ЗУ расположены за границей НП, при этом категория земель ЗУ "земли населенных пунктов".</p> <p>По мнению Росреестра, в случае, если более 50% площади такого ЗУ расположены за границей НП, при этом категория земель ЗУ "земли населенных пунктов", то Филиалам надлежит направить в уполномоченный орган предложения об изменении описания местоположения границы населенного пункта в целях устранения пересечения таких границ с границами ЗУ с категорией "земли населенных пунктов" и приведения их в соответствие с описанием местоположения границ ЗУ таким образом, чтобы ЗУ, отнесенные к категории земель НП, были включены в границы НП.</p>
2	<p>Если при исправлении реестровой ошибки в описании местоположения границы ЗУ по решению государственного регистратора прав о необходимости устранения реестровой ошибки в рамках части 6 статьи 61 Закона № 218-ФЗ (далее - Решение) выявлено пересечение границы ЗУ с границами НП, ТЗ, сведения о местоположении которых содержатся в ЕГРН (при этом более 50% площади указанного ЗУ находится в границах или за границами определенного НП, определенной ТЗ):</p> <p>Филиал одновременно с исправлением реестровой ошибки в описании местоположения границы ЗУ вносит в реестр границ ЕГРН изменения описания местоположения границ НП и (или) ТЗ в целях устранения пересечения таких границ с границами ЗУ и приведения их в соответствие с описанием местоположения границ ЗУ, содержащимся в Решении;</p> <p>или Филиал осуществляет подготовку отчета о результатах определения координат характерных точек границ НП, ТЗ, подготовку и направление Решения,</p>	<p>Согласно комментарию Росреестра в чате КС "АРМ ГС" "Верификация объектов РГ" по аналогичному вопросу в случае, если реестровая ошибка в описании местоположения границы ЗУ исправляется ОРП в порядке частей 7.1 - 7.3 статьи 61 Закона № 218-ФЗ, то возникшее после исправления такой ошибки пересечение границы ЗУ с границей НП должно быть также устранено в рамках исправления реестровой ошибки в местоположении границы данного НП в соответствии со статьей 61 Закона № 218-ФЗ. Исправление указанных реестровых ошибок осуществляется последовательно: сначала исправляется ошибка в границах ЗУ, после внесения в ЕГРН соответствующих сведений о границе ЗУ исправляется ошибка в границах НП, ТЗ.</p> <p>При этом с учетом нормы части 2.4 статьи 43 Закона № 218-ФЗ, если реестровая ошибка в ЗУ исправляется при осуществлении ГКУ в связи с уточнением описания местоположения границ ЗУ (за исключением ЗУ, пересечение границ которых с границами ТЗ допускается в соответствии с ЗК РФ, другими федеральными законами), то территориальному органу Росреестра необходимо уведомить Филиал о необходимости корректировки границ НП с учетом измененного местоположения границы данного ЗУ без процедуры исправления реестровой ошибки.</p>

	<p>внесение изменений в реестр границ по истечению одного месяца со дня направления Решения при не поступлении из уполномоченных на установление границ органов документов, на основании которых обеспечивается устранение данной реестровой ошибки.</p>	
3	<p>В соответствии с положениями части 10.9 статьи 34 Закона N 218-ФЗ не является препятствием для внесения сведений о местоположении границ НП, ТЗ выявленное ОРП пересечение границ НП, ТЗ, описание местоположения которых представлено для внесения в ЕГРН, с границами ЗУ, если границы таких ЗУ согласно сведениям ЕГРН пересекаются между собой. Пересечение границ ЗУ между собой связано с тем, что один из ЗУ является исходным, но права на образованный из него ЗУ не зарегистрированы. Указанное пересечение границ ЗУ не является реестровой ошибкой, в связи с чем ОРП не будет вносить в записи о таких ЗУ отметку, предусмотренную подпунктом 19 пункта 93 Порядка ведения ЕГРН.</p> <p>Возникает вопрос, каким образом Филиал узнает, что право на образованный ЗУ зарегистрировано, и пересечение границ между ЗУ устранено? В соответствии с положениями каких норм Закона N 218-ФЗ возможно устранить пересечение границы ТЗ, НП с границей ЗУ после устранения пересечения границ между ЗУ, описанного выше?</p> <p>Возможно осуществлять мониторинг ТЗ, НП путем периодических выгрузок посредством сервиса сбора статистики, но тогда требуется разработка скрипта, в результате выгрузки которого выходило бы поле "Особые отметки" в записи об Описании местоположения (список координат) ТЗ, НП, либо доработка существующих.</p> <p>В соответствии с положениями части 10.10 статьи</p>	<p>В соответствии с частью 10.9 статьи 34 Закона N 218-ФЗ не является препятствием для внесения сведений о местоположении границ НП, ТЗ выявленное ОРП пересечение границ НП, ТЗ, описание местоположения которых представлено для внесения в ЕГРН, с границами ЗУ, если границы таких ЗУ согласно сведениям ЕГРН пересекаются между собой.</p> <p>При этом данная норма Закона N 218-ФЗ не конкретизирует причину возникновения такого пересечения границ ЗУ между собой.</p> <p>Вместе с тем, частью 10.10 статьи 34 Закона N 218-ФЗ предусмотрено, что в случае выявления пересечения границ НП, ТЗ, описание местоположения которых представлено для внесения в ЕГРН, с границами ЗУ, имеющих согласно сведениям ЕГРН пересечение границ между собой, ОРП в установленный частью 1 данной статьи срок вносит в ЕГРН:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) описание местоположения границ НП, ТЗ без устранения таких пересечений и приведения описания местоположения границ НП, ТЗ в соответствие с содержащимся в ЕГРН описанием местоположения границ ЗУ; 2) сведения о необходимости последующего изменения описания местоположения границ НП, ТЗ в соответствии с результатами устранения пересечения границ ЗУ между собой. <p>С учетом Методический рекомендаций по Законоу N 438-ФЗ в день внесения в ЕГРН сведений о местоположении границ НП, ТЗ Филиал информирует территориальное управление Росреестра о наличии в ЕГРН пересечений границ НП, ТЗ с границами ЗУ, которые согласно сведениям ЕГРН пересекаются между собой.</p> <p>По мнению ППК "Роскадастр", в рассматриваемой ситуации по аналогии могут быть применены нормы части 10.10 статьи 34 Закона N 218-ФЗ в части отражения в записях ЕГРН о НП/ТЗ, границы которых пересекаются с границами ЗУ, имеющих пересечение границ между собой в связи с тем, что один из ЗУ является исходным ЗУ, из которого образованы иные ЗУ, при этом права на образованные ЗУ не зарегистрированы, информации о необходимости последующего изменения описания местоположения границ НП/ТЗ в соответствии с результатами</p>

	<p>34 Закона N 218-ФЗ и подпункта 19 пункта 93 Порядка ведения ЕГРН Филиал вносит соответствующую запись о необходимости последующего изменения описания местоположения границ НП, ТЗ в соответствии с результатами устранения пересечения границ ЗУ между собой. Либо при внесении сведений о границе ТЗ, НП и наличии пересечения с границами ЗУ в описанной ситуации, Филиал направляет в ОГВ (ОМС) предложения об изменении описания местоположения границ НП, ТЗ в целях приведения этих сведений в соответствие с содержащимся в ЕГРН описанием местоположения границ образованного ЗУ (права на который не зарегистрированы) или исходного ЗУ.</p> <p>В последующем, если на образованный ЗУ не будут зарегистрированы права, и он будет снят с учета (либо после регистрации права на образованный ЗУ, исходный ЗУ будет снят с учета) возможно приведение местоположения границ таких НП, ТЗ в соответствии с положениями части 8 статьи 34 Закона N 218-ФЗ (в указанном случае возникает вопрос: как о необходимости внесения таких изменений узнает Филиал?).</p>	<p>устранения пересечения границ ЗУ между собой.</p> <p>Сведения о необходимости последующего изменения описания местоположения границ НП/ТЗ, с указанием кадастровых номеров ЗУ, имеющих пересечение границ, предлагается вносить в ФГИС ЕГРН в реквизит "Дополнительные сведения", вкладка "Особая отметка", поле "Содержание". Аналогичную информацию также необходимо отразить в записях ЕГРН о ЗУ.</p> <p>Поддерживается Росреестром</p> <p>Одновременно отмечаем, что частичное/полное нахождение образованного ЗУ в границах исходного ЗУ - не является пересечением границ ЗУ (исключение, предусмотренное пунктом 20 части 1 статьи 26 Закона N 218-ФЗ). После государственной регистрации прав границы исходного ЗУ и его площадь изменятся с учетом образованного из него ЗУ либо исходный земельный участок будет снят с государственного кадастрового учета.</p> <p>Также необходимо принимать во внимание, что границы образуемого земельного участка частично (кроме линии раздела исходного участка) должны совпадать (то есть быть идентичными) с границами исходного земельного участка, и данное обстоятельство при определенных условиях не потребует изменения границ НП, ТЗ.</p> <p>Информацию о регистрации права на ЗУ филиал должен получать от территориального органа Росреестра в порядке взаимодействия между ними либо из ФГИС ЕГРН. В этих целях филиалу следует вести список границ ТЗ, НП для осуществления мониторинга.</p>
4	<p>При возникновении ситуации, когда при загрузке в ФГИС ЕГРН границ НП, ТЗ, измененных с учетом предложений ОРП, выявлены иные пересечения границ НП, ТЗ с ЗУ, который был поставлен на ГКУ (осуществлен ГКУ изменений границ ЗУ) в период проведения мероприятий по согласованию границ НП, ТЗ, какие действия необходимо осуществить Филиалу: вновь запускать процедуру согласования обновленных Предложений в соответствии с положениями частей 10.1 - 10.8 статьи 34 Закона N 218-ФЗ?</p>	<p>В указанной ситуации Филиалу необходимо повторно направить предложения в уполномоченные органы, указанные в частях 10.1 - 10.3 статьи 34 Закона N 218-ФЗ, и правообладателям ЗУ (смотри раздел N 5 Методических рекомендаций по Закону N 438-ФЗ).</p>
5	<p>Что делать в случае, если первично внесены</p>	<p>В рассматриваемом случае Филиалу необходимо провести анализ документов</p>

	<p>сведения о ТЗ, а в последующем внесены границы лесничества с пересечением границ этой ТЗ, т.к. действующее законодательство не содержит запрета на указанные пересечения.</p> <p>При этом сведения о границе НП отсутствуют в ЕГРН.</p>	<p>территориального планирования МО, а также ПЗЗ в отношении данного НП.</p> <p>Если с учетом анализа указанных документов ТЗ полностью расположена в границах НП (отсутствует "визуальное" пересечение границы НП и ТЗ), то такое пересечение границы лесничества с границей ТЗ может квалифицироваться как реестровая ошибка в сведениях ЕГРН о местоположении границы ТЗ.</p> <p>В таком случае при устранении пересечения границы лесничества с границей ТЗ Филиалам необходимо руководствоваться пунктом 1.2.4.2 раздела 1 Методических рекомендаций по Верификации.</p>
6	<p>1. При проведении работ по устранению пересечений границ ЗУ с границами объектов реестра границ, и объектов реестра границ между собой, какие критерии являются обоснованием квалификации сведений об объекте реестра границ, внесенных в ЕГРН, как ошибочных (границы НП внесены в ЕГРН на основании утвержденных генеральных планов и соответствуют им, границы ТЗ внесены на основании утвержденных ПЗЗ и соответствуют им, сведения о границах лесничеств внесены на основании приказов Рослесхоза и соответствуют им)?</p> <p>2. Какие применять критерии при принятии решения об исправлении реестровой ошибки в границах объекта реестра границ, включая в границу или исключая из границы объекта реестра границы ЗУ: анализ на попадание в/за границу на 50%; анализ категории земель при пересечении с границей НП (не зависимо от попадания в/за границу на 50%, либо с учетом попадания в/за границу на 50%); анализ разрешенного использования ЗУ при пересечении с границей ТЗ с учетом видов разрешенного использования ЗУ и их соответствия градостроительным регламентам ТЗ (не зависимо от попадания в/за границу на 50%, либо с учетом попадания в/за границу на 50%)?</p>	<p>1. По первому вопросу требуется уточнение, суть вопроса не понятна.</p> <p>Согласно части 3 статьи 61 Закона N 218-ФЗ реестровая ошибка - это воспроизведенная в ЕГРН ошибка, содержащаяся в межевом плане, техническом плане, карте-плане территории или акте обследования, возникшая вследствие ошибки, допущенной лицом, выполнившим кадастровые работы или комплексные кадастровые работы, или ошибка, содержащаяся в документах, направленных или представленных в орган регистрации прав иными лицами и (или) органами в порядке межведомственного информационного взаимодействия, а также в ином порядке, установленном настоящим Федеральным законом, либо в порядке, установленном до дня вступления в силу настоящего Федерального закона.</p> <p>Исходя из положений части 6 статьи 61 Закона N 218-ФЗ наличие реестровой ошибки в описании местоположения границ земельных участков, муниципальных образований, населенных пунктов, территориальных зон, лесничеств, местоположения здания, сооружения, объекта незавершенного строительства на земельном участке является в том числе причиной пересечения границ земельных участков, муниципальных образований, населенных пунктов, территориальных зон, лесничеств, контура здания, сооружения, объекта незавершенного строительства с границами земельных участков.</p> <p>Таким образом, в данном случае о наличии ошибки свидетельствует и обосновывает не факт несоответствия описания местоположения тех или иных границ документу, которым это описание было утверждено, а факт наличия пересечения границ вне зависимости от того, допускалось или нет внесение в ЕГРН сведений о соответствующих границах при наличии обсуждаемых пересечений.</p> <p>При этом отмечается, что требованиям статьи 34 Закона N 218-ФЗ не соответствует наличие в ЕГРН сведений о пересечении границ:</p>

		<p>- НП с границами МО, ТЗ, ЗУ (при условии невозможности применения норм частей 8-11 статьи 34 Закона N 218-ФЗ в отношении ЗУ);</p> <p>- ТЗ с границами НП, иной ТЗ, лесничества, ЗУ (при условии невозможности применения норм частей 8-11 статьи 34 Закона N 218-ФЗ в отношении ЗУ).</p> <p>Кроме того, согласно части 3 статьи 34 ГрК РФ границы ТЗ не могут пересекать границы МО, НП, ЗУ (за исключением ЗУ, границы которого могут пересекать границы ТЗ в случаях, предусмотренных ЗК РФ или иным федеральным законом).</p> <p>Таким образом, главным обоснованием наличия РО будет являться факт пересечения соответствующих границ. Анализ на предмет того, в каких именно границах содержится РО - в границах ЗУ, НП, ТЗ - необходимо проводить с учетом дополнительной информации, используя картографическую основу, исходную документацию и иные источники информации.</p> <p>2. По второму вопросу отмечается, что критерии исправления пересечений границ НП, ТЗ с ЗУ, установленные положениями части 8 статьи 34 Закона N 218-ФЗ, применяются также при изменении описания местоположения границ НП, ТЗ в связи с устранением ОРП указанной в части 6 статьи 61 Закона N 218-ФЗ ошибки в описаниях местоположения границ в порядке, установленном частью 6.1 статьи 61 Закона N 218-ФЗ (часть 10 статьи 34 Закона N 218-ФЗ).</p> <p>Поддерживается Росреестром</p>
7	<p>Возможно ли дополнить список пересечений ТЗ с ЗУ инф. "Дата проведения кадастровых работ в отношении ЗУ", либо направить такой скрипт для работы Филиалов?</p>	<p>Данный вопрос в настоящее время находится в проработке (в ЕСРОО создан инцидент).</p>
8	<p>Вопросы по применению положений ч. 8-10.11 ст. 34 Закона N 218-ФЗ:</p> <p>1. Каков порядок действий в части направления Предложений в случае, если при внесении сведений о границах НП/ТЗ выявляется пересечение с ЗУ и предполагается корректировка, однако в отношении ЗУ имеется информация о проведении в отношении него работ по исправлению реестровой ошибки. Требуется ли направление предложений?</p>	<p>1. В случае выявления ЗУ, в отношении которого имеется информация о проведении работ по исправлению реестровой ошибки в описании местоположения его границы, по мнению - ППК "Роскадастр", данную информацию необходимо учитывать при подготовке Филиалом Предложений, поскольку в результате исправления реестровой ошибки в описании местоположения границы данного ЗУ могут быть устранены пересечения его границы с границей НП/ТЗ.</p> <p>2. Ответ на данный вопрос содержится в ответе на вопрос N 4.</p>

	<p>2. Как поступать в случае, если после поступления от ОМС согласования ранее направленных предложений выявляются пересечения с новыми ЗУ (поставленными или уточненными за прошедший с момента направления предложений период)?</p>	
9	<p>Если при уточнении границы ЗУ с категорией земель "земли населенных пунктов" более 50% площади ЗУ располагается за границей НП, корректировка границы НП будет заключаться в исключении ЗУ из границы НП или без учета 50% ориентироваться на категорию земель ЗУ?</p>	<p>Ответ на данный вопрос содержится в ответе на вопрос N 1.</p>
10	<p>В случае осуществления ОРП ГКУ ЗУ/ГКУ изменений ЗУ в части уточнения местоположения границ с пересечением границ НП, ТЗ (при учете изменений условия частей 2.2 и 2.3 статьи 43 Закон N 218-ФЗ не соблюдены), в каких случаях Филиал может квалифицировать пересечение границ как реестровую ошибку и исправлять ее в порядке, предусмотренном Приказом Росреестра от 27.12.2023 N П/0565, а в каких случаях необходимо информацию о возникших пересечениях направлять в ОГВ/ОМС для внесения изменений в соответствующие акты?</p> <p>Например, возникла такая ситуация: по результатам осуществленного ГКУ граница ЗУ (категория земель "земли населенных пунктов") пересекает границы НП и ТЗ. Границы НП и ТЗ друг с другом совпадают. ЗУ более, чем на 50% выходит за границы НП и за границы ТЗ. В межевом плане, представленном на ГКУ, в Заключении кадастрового инженера содержится информация об ошибке в границе НП (есть письменное подтверждение от ОМС, что в генеральном плане допущена ошибка и планируется внесение изменений в генеральный план), а про ТЗ ничего не указано. В силу положений частей 2.2 - 2.4 статьи 43 Закона N 218-ФЗ</p>	<p>Позиция ППК "Роскадастр" по вопросу применения Филиалами нормы части 2.4 статьи 43 Закона N 218-ФЗ изложена в ответе на вопрос N 1.</p> <p>Вместе с тем по вопросу необходимости исправления реестровой ошибки в местоположении границы НП в рассматриваемой ситуации отмечается следующее.</p> <p>В приведенном примере (в межевом плане содержится подтвержденная информация о наличии ошибки в описании границ НП) проведение ГКУ в отношении уточняемого земельного участка не регулируется частями 2.2 и 2.3 статьи 43 Закона N 218-ФЗ, в данном случае применяют положения об исключениях из общего правила, установленные пунктом 20 части 1 статьи 26 Закона N 218-ФЗ - выявлена воспроизведенная в ЕГРН ошибка в описании местоположения границ такого населенного пункта в документе, на основании которого соответствующие сведения были внесены в ЕГРН.</p> <p>Следовательно, изменение границы НП должно быть осуществлено либо в порядке, установленном частями 6 и 6.1 статьи 61 Закона N 218-ФЗ) либо на основании документов (содержащихся в них сведений), подготовленных уполномоченным органом по результатам исправления ошибки в генеральном плане данного НП, и представленных в орган регистрации прав в соответствии со статьей 32 Закона N 218-ФЗ, то есть в порядке, установленном частью 3 статьи 61 Закона N 218-ФЗ.</p>

	<p>мы должны устранить пересечение границы ЗУ с границами ТЗ и НП, исключив ЗУ из границ НП и ТЗ.</p> <p>Выскажите, пожалуйста, мнение, каким образом должен поступить Филиал: осуществить корректировку НП и ТЗ в соответствии с положениями частей 2.2 - 2.4 статьи 43 Закона N 218-ФЗ, исключив ЗУ из границ НП и ТЗ, игнорируя информацию из межевого плана о реестровой ошибке в границе НП, либо запускать процедуру исправления реестровой ошибки с границах НП, опираясь на Заключение кадастрового инженера (возникает вопрос: какие действия необходимо выполнить относительно границ ТЗ?), либо не корректировать границы НП и ТЗ, оставив пересечение с границей ЗУ и направить соответствующую информацию в ОГВ/ОМС?</p>	
11	<p>Подскажите, пожалуйста, при изменении категории ЗУ после его включения в границы НП, необходимо ли уведомлять правообладателей ЗУ? и в каком порядке?</p>	<p>В соответствии с частью 7 статьи 34 Закона N 218-ФЗ ОРП в порядке МИВ уведомляет об изменениях, внесенных в сведения ЕГРН о категории земель, к которой отнесен ЗУ, правообладателя указанного ЗУ, орган исполнительной власти субъекта РФ, уполномоченный в области лесных отношений, если до внесения изменений указанный ЗУ относился к категории земель лесного фонда, а также ОГВ или ОМС, уполномоченные на предоставление ЗУ, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в порядке, установленном частью 5 данной статьи.</p> <p>Частью 5 статьи 34 Закона N 218-ФЗ установлено, что ОРП в течение пяти рабочих дней со дня внесения в ЕГРН сведений, поступивших в порядке МИВ, обязан уведомить правообладателя (правообладателей) об указанных изменениях в порядке, установленном органом нормативно-правового регулирования, с учетом особенностей, предусмотренных частью 5.1 данной статьи.</p> <p>Порядок направления указанных уведомлений утвержден приказом Росреестра от 26.11.2021 N П/0547 (далее - Порядок N П/0547). Согласно пункту 1 Порядка N П/0547 такие уведомления направляются Росреестром.</p>
12	<p>1. Письмо от 26.02.2024 N 18-1681-ТГ/24 (направлено по итогам проведенного Росреестром совместно с Рослесхозом и ППК "Роскадастр"</p>	<p>1. Требуется комментарий Росреестра. ППК "Роскадастр", в части своей компетенции, по вопросу изменения границы лесничества при уточнении границы НП поясняет, что частью 15.2 статьи 34</p>

совещания по отдельным вопросам правоприменительной практики в отношении внесения в ЕГРН сведений о местоположении границ лесничеств, далее - Письмо) описывает только случай уточнения местоположения границ ЗУ и исключения сведений о местоположении границы ЗУ.

Не решен вопрос при:

- 1) снятии ЗУ с учета;
- 2) уточнении границ НП;
- 3) исключение границы НП из реестра границ.

2. Распространяется ли позиция по исправлению РО в границах НП несмотря на утвержденное координатное описание на границы МО, координатное описание которых содержатся в законе субъекта РФ. Ранее было письмо о невозможности исправления.

Закона N 218-ФЗ предусмотрено изменение границы лесничества в случае внесения в ЕГРН сведений о местоположении границы НП (в том числе внесении изменений), таким образом, данный вопрос урегулирован [Законом N 218-ФЗ](#).

Согласно [части 7.1 статьи 10](#) Федерального закона от 29.07.2017 N 280-ФЗ с даты внесения в ЕГРН сведений о местоположении границ лесничеств в соответствии с [частями 15, 15.1 и 16 статьи 34](#) Закона N 218-ФЗ границы лесничеств считаются установленными в границах, сведения о которых внесены в ЕГРН.

[Частью 8 статьи 34](#) Закона N 218-ФЗ установлено, что в случае, если в результате исправления реестровой ошибки в описании местоположения границ земельного участка либо исключения сведений о таком земельном участке из ЕГРН в порядке, установленном [Законом N 218-ФЗ](#), устраняется ранее выявленное пересечение границ такого земельного участка с границами НП, ТЗ, орган регистрации прав одновременно изменяет местоположение границ таких НП, ТЗ в соответствии с измененным местоположением границ земельного участка либо в соответствии с документами, представленными для внесения в ЕГРН сведений о границах НП, ТЗ.

Выполнение таких действий в отношении границ лесничеств не предусмотрено [Законом N 218-ФЗ](#).

По мнению Росреестра, рекомендации, приведенные в письме Росреестра, также могут быть распространены на случаи снятия с государственного кадастрового учета земельных участков за исключением случая, если на месте снятого с учета земельного участка образован(ы) новый(е).

При этом в случае исключения из ЕГРН сведений о местоположении границ населенных пунктов указанные рекомендации не применяются, корректировка границ лесничеств силами органа регистрации прав не осуществляется.

2. Исправление реестровых ошибок регулируется [статьей 61](#) Закона N 218-ФЗ и [Порядком](#) исправления реестровых ошибок.

Вместе с тем, [Закон N 218-ФЗ](#) и [Порядок](#) исправления реестровых ошибок не содержат особого порядка изменения сведений ЕГРН о местоположении границ НП, в том числе в случае, если генеральным планом утверждено координатное описание границ соответствующего НП.

Таким образом, в случае выявления ошибки в сведениях ЕГРН о местоположении границ НП, такая ошибка подлежит исправлению в

		соответствии с указанными нормативными правовыми актами.
13	<p>При внесении в реестр границ сведений о границах ТЗ часто возникает ситуация, когда граница ТЗ пересекает границу ЗУ и мы должны привести ее в соответствие с границей ЗУ, содержащейся в ЕГРН, включив ЗУ в границу ТЗ (условия 50% соблюдается), ТЗ в том случае увеличивается. Возник вопрос о применении положений части 10 статьи 34 Закона N 218-ФЗ, в части проверки соответствия вида разрешенного использования ЗУ и видов разрешенного использования в границах ТЗ, например: когда у ЗУ вид разрешенного использования - Для размещения АЗС (автомобильной заправочной станции), а ТЗ, в границы которой включаем ЗУ поименована "Зона природных территорий" (виды разрешенного использования: Улично-дорожная сеть, условно разрешенные: Связь, вспомогательные: Объекты инженерной и коммунальной инфраструктуры (Объекты водоснабжения, теплоснабжения, газоснабжения, водоотведения, слаботочных сетей, объекты связи, объекты электроэнергетики и т.п.). Просим высказать позицию, какие должны быть действия Филиала: направлять предложения в ОГВ или готовить Уведомление о невнесении?</p>	<p>Согласно части 4 статьи 10.21 Федерального закона от 29.12.2004 N 191-ФЗ "О введении в действие Градостроительного кодекса российской Федерации" (в редакции Закона N 438-ФЗ) органы, указанные в части 1 статьи 20, части 1 статьи 24, части 1 статьи 32 ГрК РФ, обязаны отказать в согласовании предложений ОРП об изменении описания местоположения границ НП, ТЗ при приведении их в соответствие с местоположением границ ЗУ, если реализация предложений ОРП приводит к нарушению ограничений, установленных в ЗОУИТ, и (или) не учитывает обязательные требования, применяющиеся при размещении объектов капитального строительства в границах иных зон, земель или территорий (смотри раздел N 2 Методических рекомендаций по Законоу N 438-ФЗ).</p>
14	<p>Частью 12 статьи 34 Закона N 218-ФЗ предусмотрено при внесении изменений в сведения реестра границ о границе ТЗ, совпадающей с участком границы НП, одновременное внесение соответствующих изменений в сведения реестра границ в части описания местоположения соответствующего участка границ НП. Отдельно аналогичной нормы, но в отношении границы НП, нет.</p> <p>Просим дать пояснения в части применения норм части 10 статьи 34 Закона N 218-ФЗ в части</p>	<p>Требуется комментарий Росреестра в части применения нормы части 10 статьи 34 Закона N 218-ФЗ, указанном в вопросе.</p> <p>В части 10 статьи 34 Закона N 218-ФЗ, а именно: "в случае, если в соответствии с настоящей частью изменяются границы (части границ) НП и (или) ТЗ, которые одновременно являются границами (частями границ) другого НП и (или) другой ТЗ (общие границы (части границ), ОРП изменяет указанные границы (части границ) НП и (или) ТЗ одновременно" речь идет о приведении в соответствие границ одного НП с границей другого НП, границы одной ТЗ с границей другой ТЗ, то есть указанные положения применяются в отношении смежных границ НП/ТЗ (например, когда при изменении в рамках частей 8 - 11</p>

	<p>одновременности изменения границ НП и ТЗ, а именно, о применении положения: "В случае, если в соответствии с настоящей частью изменяются границы (части границ) НП и (или) ТЗ, которые одновременно являются границами (частями границ) другого НП и (или) другой ТЗ (общие границы (части границ), ОРП изменяет указанные границы (части границ) НП и (или) ТЗ одновременно". В какой комбинации можно применять? Возможно ли применение в таком виде: "в случае, если в соответствии с настоящей частью изменяются границы (части границ) НП, которые одновременно являются границами (частями границ) другой ТЗ (общие границы (части границ), ОРП изменяет указанные границы (части границ) НП и ТЗ одновременно? Или речь идет о приведении в соответствие границ НП с границей другого НП, границы ТЗ с границей другой ТЗ?</p> <p>В соответствии с какой нормой Закона N 218-ФЗ возможно приведение в соответствие границы ТЗ с изменяемой в силу положений частей 8 - 10 статьи 34 Закона N 218-ФЗ границей НП?</p>	<p>статьи 34 Закона N 218-ФЗ границы НП возникло пересечение границы данного НП с границей смежного НП, то в данном случае граница смежного НП подлежит изменению по правилам части 10 статьи 34 Закона N 218-ФЗ).</p> <p>В приведенном в вопросе примере применению подлежит норма части 12 статьи 34 Закона N 218-ФЗ:</p> <p>"12. В случае внесения в соответствии с настоящей статьей изменений в сведения реестра границ о границе территориальной зоны, совпадающей с участком границы населенного пункта, орган регистрации прав одновременно вносит соответствующие изменения в сведения реестра границ в части описания местоположения соответствующего участка границ населенного пункта."</p> <p>По мнению Росреестра, приведенные нормы законодательства также допускают внесение изменений в местоположение границ ТЗ с целью приведения такой границы в соответствие с местоположением измененных границ НП.</p>
15	<p>Ждем ответа на вопрос: как быть, если при разделе ЗУ под линейным объектом образуется ЗУ меньше 1 кв. м?</p>	<p>Если при реализации положений части 21 статьи 41 Закона N 218-ФЗ при подготовке описания местоположения границ образуемого земельного участка (образуемых земельных участков) и его (их) площади будет установлено, что площадь участка равна или меньше 1 кв. м (либо измененный земельный участок будет иметь такую площадь), действия, предусмотренные частью 21 статьи 41 Закона N 218-ФЗ не осуществляются. В этом случае ППК "Роскадастр" изменяет описание местоположения границ НП таким образом, чтобы земельный участок, занятый линейным объектом, целиком был расположен либо в границах НП, либо за границами НП. Направление на согласование таких изменений границ НП, по мнению Росреестра не требуется.</p>
16	<p>Просьба раскрыть вопрос пересечения границы МО с границами ЗУ под линейные объекты, как на этапе проведения государственной экспертизы, так и при</p>	<p>При выявлении пересечения границ МО с границами ЗУ (в том числе представляющих собой единое землепользование либо многоконтурные земельные участки), занятых линейными объектами, представляется возможным</p>

	<p>исправлении реестровых ошибок в сведениях ЕГРН.</p>	<p>не рассматривать такие пересечения, как основания для составления отрицательного заключения экспертизы. При этом экспертной комиссии надлежит информировать заинтересованных лиц об указанных пересечениях и направлять рекомендации по их устранению.</p> <p>В случае выявления наличия реестровой ошибки в местоположении границ ЗУ или в местоположении границ МО необходимо руководствоваться статьей 61 Закона N 218-ФЗ. Разъяснения по исправлению реестровых ошибок в объектах реестра границ ЕГРН направлены письмом Росреестра от 08.02.2024 N 18-1084-АБ/24.</p>
<p>17</p>	<p>При реализации положений по устранению пересечений внесенной границы НП с границами ЗУ под линейным объектом возникает ряд вопросов:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Один из образуемых ЗУ меньше 1 кв. м при этом является многоконтурным ЗУ. 2. Образуемые ЗУ пересекают границы иных ЗУ, границы МО. Допускается ли раздел и образование новых ЗУ, если нет, каков алгоритм действий территориального органа. 3. Сумма площадей вновь образованных ЗУ не соответствует площади исходного ЗУ. Как отражать площадь у вновь образованных ЗУ. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Ответ представлен в вопросе N 15. 2. Не допускается пересечение границы образуемого земельного участка с границами смежных земельных участков. Исходя из вопроса, исходный ЗУ под линейным объектом имеет пересечения с границами смежного ЗУ. В данном случае необходимо обеспечить исправление реестровой ошибки в местоположении границ ЗУ. 3. Площадь вновь образуемых ЗУ указывается по результатам проведенных кадастровых работ либо аналитических вычислений по результатам раздела ЗУ.
<p>18</p>	<p>При осуществлении территориальным органом раздела ЗУ - Единое землепользование, в котором НП пересекает только один из обособленных ЗУ, каким образом формировать новые объекты? Уточнить в том же Едином землепользовании один из обособленных и формировать отдельно ЗУ, в результате чего сохранится кадастровый номер Единого землепользования с уточненными характеристиками одного из обособленных и будет сформирован отдельно еще один ЗУ? или формировать 2 новых ЗУ: новый Единое землепользование и новый ЗУ?</p>	<p>Вопрос сформулирован нечетко и некорректно. Позиция может быть подготовлена после уточнения вопроса.</p> <p>Если речь идет о применении положений части 21 статьи 41 Закона N 218-ФЗ, то никаких "уточнений" в этом случае не предусмотрено, а применение этой нормы возможно только в отношении тех ЗУ, в сведениях ЕГРН о которых содержатся сведения о границах. Учитывая, что законодательством Российской Федерации не предусмотрено образование новых земельных участков, представляющих собой единое землепользование, по мнению Росреестра, возможно разделить ЗУ по требованиям ЗК РФ с сохранением в измененных границах (если подходят условия, установленные ЗК РФ) или путем полного раздела (образуются отдельные ЗУ, единое землепользование прекращает свое существование).</p>

19	<p>Подскажите какие конкретно работы по устранению пересечений границ НП и лесничеств необходимо приостановить?</p> <p>В письме от 02.02.2024 N 18-0869-ТГ/24 написано все очень лаконично (без конкретики). В связи с тем, что вопрос находится в проработке с прокуратурой хочется более четкого понимания.</p>	<p>Приостанавливаются все работы по исключению пересечений границ НП и лесничеств, за исключением случаев если Филиалом:</p> <p>1) в период с 28.10.2021 по настоящее время не осуществлена корректировка местоположения границы лесничества в соответствии с границей населенного пункта, сведения о местоположении которой содержались в ЕГРН на момент внесения сведений о границе лесничества;</p> <p>2) в период с 13.06.2023 по настоящее время не осуществлена корректировка местоположения границы лесничества в соответствии с поступившими для внесения в ЕГРН сведениями о местоположении границы населенного пункта.</p>
20		

Используемые сокращения:

- Закон N 438-ФЗ - Федеральный [закон](#) от 13.06.2023 N 248-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации";

- Закон N 218-ФЗ - Федеральный [закон](#) от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости";

- Порядок ведения ЕГРН - [Порядок](#) ведения Единого государственного реестра недвижимости, утвержденный приказ Росреестра от 07.12.2023 N П/0514;

- Порядок исправления реестровых ошибок - [Порядок](#) изменения сведений ЕГРН о местоположении границ ЗУ (ЗУ), местоположении здания, сооружения, объекта незавершенного строительства при исправлении реестровой ошибки, утвержденный приказом Росреестра от 27.12.2023 N П/0565;

- Методические рекомендации по Закону N 438-ФЗ - Методические рекомендации по вопросам внесения в ЕГРН сведений о границах НП, ТЗ с учетом положений Закона N 438-ФЗ, направленные в адрес Филиалов письмом Росреестра от 29.01.2024 N 18-0622-ТГ/24;

- Методические рекомендации по Верификации - Методические рекомендации по работе с перечнями в целях исправления пересечения границ объектов реестра границ и земельных участков в 2024 году (письмо Росреестра от 02.04.2024 N 18-2918-ТГ/24);

- ЗК РФ - Земельный [кодекс](#) Российской Федерации;

- ГрК РФ - Градостроительный [кодекс](#) Российской Федерации;

- ЕГРН - Единый государственный реестр недвижимости;

- Филиалы - филиалы ППК "Роскадастр";

- ОРП - орган регистрации прав;

- ГКУ - государственный кадастровый учет;

- ОГВ - органы государственной власти;

- ОМС - органы местного самоуправления;

- МИВ - межведомственное информационное взаимодействие;

- ФГИС ЕГРН - федеральная государственная информационная система ведения ЕГРН;

- ЗУ - земельный участок;

- НП - населенный пункт;

- МО - муниципальное образование;

- ТЗ - территориальная зона;

- ЗОУИТ - зона с особыми условиями использования территорий;
- ПЗЗ - правила землепользования и застройки;
- ЕСРОО - единая система регистрации и обработки обращений Росреестра;
- Уведомление - уведомление о невозможности внесения соответствующих сведений в ЕГРН;
- РФ - Российская Федерация;

- Предложения - предложения Филиала об изменении описания местоположения границ НП, ТЗ в целях приведения этих сведений в соответствие с содержащимся в ЕГРН описанием местоположения границ ЗУ, направляемые в уполномоченные органы в соответствии с требованиями [частей 10.1 - 10.3 статьи 34](#) Закона N 218-ФЗ;
