

вх 185 от 17.01.18г



**МИНИСТЕРСТВО  
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
(МИНЭКОНОМРАЗВИТИЯ РОССИИ)**

ул. 1-я Тверская-Ямская, д. 1,3, Москва,  
ГСП-3, А-47, 125993  
Тел. (495) 694-03-53, Факс (499) 251-69-65  
E-mail: mineconom@economy.gov.ru  
<http://www.economy.gov.ru>

22.12.2017 № ДДЗВ - 7356

На № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

Ассоциация «Саморегулируемая  
организация кадастровых инженеров»

ул. Таллинская, д. 32, к. 3, оф 10,

г. Москва, 123458

О рассмотрении обращения  
от 22 ноября 2017 г. № 1981  
На вх. от 23 ноября 2017 г. № 136183

Департамент недвижимости Минэкономразвития России (далее – Департамент недвижимости), рассмотрев обращение Ассоциации «Саморегулируемая организация кадастровых инженеров», сообщает.

В соответствии с Положением о Министерстве экономического развития Российской Федерации, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 5 июня 2008 г. № 437 (далее – Положение), Минэкономразвития России является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим выработку государственной политики и нормативно-правовое регулирование в отнесенных к его ведению сферах деятельности. Согласно Положению Минэкономразвития России не наделено полномочиями по официальному разъяснению законодательства Российской Федерации, а также практики его применения.

Вместе с тем полагаем возможным отметить следующее.

1. Согласно пунктам 27 и 43 части 1 статьи 26 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ) осуществление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав приостанавливается также в случае, если границы земельного участка пересекают границы населенного пункта, муниципального

образования за исключением случая, если выявлена воспроизведенная в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН) ошибка в определении местоположения границ такого населенного пункта, такого муниципального образования в документе, на основании которого вносились сведения в ЕГРН.

Частью 11 статьи 22 Закона № 218-ФЗ также установлено, что границы земельного участка не должны пересекать границы муниципального образования, населенного пункта, за исключением случая, если выявлена воспроизведенная в ЕГРН ошибка в определении местоположения границ такого муниципального образования или населенного пункта в документе, на основании которого вносились сведения в ЕГРН, а также дано понятие пересечения границ земельного участка с границами муниципальных образований, населенных пунктов, территориальной зоны, лесничеств, лесопарков.

Таким образом, Законом № 218-ФЗ установлено, что наличие пересечения границ земельного участка с границами населенного пункта и муниципального образования не является препятствием для осуществления государственного кадастрового учета земельного участка только в случае наличия ошибки в сведениях ЕГРН о местоположении границ такого муниципального образования или населенного пункта.

Земельным кодексом Российской Федерации (далее – Земельный кодекс) установлено, что:

границы городских, сельских населенных пунктов не могут пересекать границы земельных участков, предоставленных гражданам или юридическим лицам (пункт 2 статьи 83 Земельного кодекса).

границы земельных участков не должны пересекать границы муниципальных образований и (или) границы населенных пунктов (пункт 3 статьи 11.9 Земельного кодекса).

Земельным кодексом также не установлены исключения в отношении каких земельных участков положения пункта 3 статьи 11.9 и пункта 2 статьи 83 Земельного кодекса могут не применяться.

Исходя из положений пункта 8 статьи 1, пункта 1 статьи 77, пункта 2 статьи 83 Земельного кодекса, части 1 статьи 14 Федерального Закона от 21 декабря 2004 г. № 172-ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую» любой земельный участок (в том числе и многоконтурный) может быть отнесен только



к одной категории земель и, соответственно, не может располагаться одновременно в границах и за границами населенного пункта.

Также пунктом 6.3 Порядка описания местоположения границ объектов землеустройства, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 3 июня 2011 г. № 267, установлено, что административные границы не должны пересекать границы земельных участков в соответствии с внесенными в государственный кадастр недвижимости сведениями о таких земельных участках.

Таким образом, требование об отсутствии пересечений относится и к границам земельных участков, и к границам населенных пунктов, муниципальных образований и, соответственно, должно соблюдаться как при подготовке описания границ населенного пункта, муниципального образования, так и при определении местоположения границ земельных участков.

2. Согласно части 1 статьи 60.2 Закона № 218-ФЗ, если при осуществлении государственного кадастрового учета в связи с уточнением границ земельного участка, 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, лесопарка, данное обстоятельство не является препятствием для осуществления государственного кадастрового учета указанного земельного участка.

Согласно статье 608 Гражданского кодекса Российской Федерации право передачи имущества в аренду принадлежит его собственнику.

Отсутствие государственной регистрации права собственности на земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, согласно пункту 1 статьи 3.3 Федерального закона от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» (далее – Закон № 137-ФЗ) не является препятствием для распоряжения такими земельными участками. Предоставление земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, осуществляется органами, указанными в пункте 2 статьи 3.3 Закона № 137-ФЗ.

Правообладателями земельных участков согласно пункту 3 статьи 5 Земельного кодекса являются собственники земельных участков, землепользователи, землевладельцы и арендаторы земельных участков.

На основании вышеизложенного, по мнению Департамента недвижимости, положения части 1 статьи 60.2 Закона № 218-ФЗ применяются в том числе и в отношении земельных участков, права аренды на которые возникли до 1 января 2016 года по основаниям, предусмотренным Земельным кодексом, и до даты внесения в ЕГРН сведений о местоположении границ соответствующих лесных участков и не прекращены.

Считаем также необходимым отметить, что письма Росреестра, Минэкономразвития России не содержат правовых норм или общих правил, конкретизирующих нормативные предписания, не являются нормативным правовыми актами, имеют информационный характер и не препятствуют руководствоваться непосредственно нормами законодательства.

Врио заместителя директора  
Департамента недвижимости



А.В. Нуприенкова