

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

30.01.2018

Филиал
Федерального государственного
бюджетного учреждения
«Федеральная кадастровая палата
Федеральной службы государственной
регистрации, кадастра и картографии
по Оренбургской области»
(Филиал ФГБУ «ФКП Росреестра»
по Оренбургской области)

№ 02-08-19/0530/3 /№ 0442/9

Главам
муниципальных образований

Кадастровым инженерам

Директорам
саморегулируемых организаций
кадастровых инженеров

(по электронной почте)

О согласовании схемы^{i ii}

Уважаемые господа!

В связи со вступлением в силу 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 № 280-ФЗ) сообщаем об особенностях проведения правовой экспертизы при осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на земельные участки, образованные из земель, находящихся в неразграниченной государственной собственности.

Статьей 11.10 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК) установлено, что схема расположения земельного участка (далее – схема) утверждается решением исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления, уполномоченных на предоставление находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков, если иное не предусмотрено настоящим Кодексом.

Согласно пункту 1 статьи 3.5 Федерального закона от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» (далее – Закон № 137-ФЗ), в редакции Закона № 280-ФЗ, при образовании земельного участка из земель, находящихся в государственной собственности, схема подлежит согласованию с органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченным в области лесных отношений.

Исключения составляют случаи, указанные в пункте 10 указанной нормы.

Так, согласование схемы в порядке, установленном указанной статьей, не требуется в случаях образования земельного участка из земель, которые находятся в государственной собственности и расположены:

- 1) в границах населенного пункта;
- 2) в границах территориальной зоны, которая не является территориальной зоной сельскохозяйственного использования, расположена за границами населенного пункта, разрешенное использование земельных участков в пределах которой не связано с использованием лесов и которая не является смежной с лесничеством, лесопарком;
- 3) в границах территориальной зоны, сведения о границах которой внесены в Единый государственный реестр недвижимости;
- 4) в границах поселения, городского округа, межселенной территории, в которых отсутствуют лесничества, лесопарки;
- 5) в границах поселения, городского округа, межселенной территории, в которых сведения о границах лесничеств, лесопарков внесены в Единый государственный реестр недвижимости.

В иных случаях исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, уполномоченные на предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в течение десяти дней со дня поступления заявления об утверждении схемы, заявления о предварительном согласовании предоставления земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо заявления о перераспределении земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельных участков, находящихся в частной собственности, к которым приложена схема, предусматривающая образование земельного участка из земель, находящихся в государственной собственности, при отсутствии оснований для возврата указанных заявлений, предусмотренных ЗК, направляет такую схему на согласование в орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации. В случае если органом, уполномоченным в области лесных отношений, выявлено пересечение границ образуемого земельного участка с границами расположенных на землях обороны и безопасности лесничества, лесопарка, то Схема также подлежит согласованию с Минобороны России, ФСБ России или ФСО России (в зависимости от ведомственного подчинения лесничества).

Указанные федеральные органы исполнительной власти в срок не более пятнадцати рабочих дней со дня поступления схемы уведомляют орган

исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченный в области лесных отношений, о наличии или об отсутствии оснований для отказа в согласовании схемы.

Согласно пункту 6 Требований к подготовке межевого плана, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 08.12.2015 № 921¹, схема является одним из разделов графической части межевого плана.

В связи с вышеизложенным, в соответствии с пунктом 7 части 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ, схема, включенная в состав приложения межевого плана, представленного для осуществления кадастрового учета, в случае ее утверждения после 11 августа 2017 г.², при проведении предусмотренной пунктом 3 части 1 статьи 29 Закона № 218-ФЗ правовой экспертизы, подлежит проверке органом регистрации права, в том числе на предмет ее соответствия положениям статьи 3.5 Закона № 137-ФЗ.

В целях проведения указанной проверки, в случае отсутствия в составе межевого плана сведений, позволяющих однозначно установить факт наличия предусмотренного статьей 3.5 Закона № 137-ФЗ согласования схемы, орган регистрации прав проверяет наличие такого согласования в порядке, предусмотренном частью 10 статьи 29 Закона 218-ФЗ, посредством направления межведомственного запроса в орган, утвердивший схему.

В случае, если в срок, установленный для государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации права, не поступили документы (сведения, содержащиеся в них) на межведомственный запрос, или поступлении сведений об отсутствии согласования схемы, в случае если наличие такого согласования в соответствии с положениями статьи 3.5 Закона № 137-ФЗ является обязательным условием для образования земельного участка, осуществление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации права приостанавливается по основаниям, предусмотренным пунктами 7 и 9 части 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ.

Важно отметить, что указанные положения не применяются в случае образования земельных участков из земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, путем раздела, объединения, перераспределения и в случаях, когда земельные участки образуются в соответствии с утвержденным проектом межевания территории.

Обращаем Ваше внимание на то, что определение наличия общих частей границ территориальной зоны, установленной правилами землепользования и застройки территориальной зоны и лесничества, не обязательно должно быть основано на данных ЕГРН. Например, оно может быть подтверждено сведениями информационной системы обеспечения градостроительной деятельности, картами градостроительного зонирования и другими сведениями, содержащимися в общедоступных источниках, информационных ресурсах и электронных документах и документах на бумажных носителях.

¹ Приказ Минэкономразвития России от 08.12.2015 № 921 «Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке».

² Начало действия Закона № 280-ФЗ.

При этом, если сведения о границе территориальной зоны внесены в реестр границ ЕГРН, то при образовании земельного участка в границах данной зоны на основании схемы расположения земельного участка согласование такой схемы не осуществляется вне зависимости от целей установления территориальной зоны и даже при наличии общей границы такой территориальной зоны с лесничеством.

В целях исключения принятия органом регистрации прав отрицательных решений просим учитывать вышеизложенные требования законодательства.

И.о. руководителя
Управления Росреестра
по Оренбургской области

Директор филиала
ФГБУ «ФКП Росреестра»
по Оренбургской области

В.Е. Решетов

Н.И. Прихожай

№ _____ от _____

№ _____ от _____

Суркова Оксана Владимировна
8 (3532)34-11-00, 56_upr@rosreestr.ru

Калякина Олеся Олеговна
(3532) 44-38-22 (доб. 125)

i Данный документ подписан электронной подписью уполномоченного должностного лица Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Оренбургской области. Реквизиты «дата» и «исходящий номер документа» указаны в названии файла. Инструкция по проверке легитимности электронной подписи размещена по адресу: <https://rosreestr.ru/site/open-service/statistika-i-analitika/etsp-56/etsp/>.

ii Данный документ подписан электронной подписью (ЭП) уполномоченного должностного лица филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Оренбургской области. Программное обеспечение для проверки легитимности ЭП доступно по адресу: <https://www.gosuslugi.ru/pgu/eds>