

## **Принят закон об устранении пересечений границ земельных участков и границ населенных пунктов, территориальных зон**

Госдума РФ в третьем чтении одобрила масштабные поправки в действующее законодательство в части устранения пересечения границ земельных участков с границами населенных пунктов и территориальных зон (Федеральный закон «О несении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации»).

Данный закон вносит изменения в Градостроительный, Земельный кодексы РФ, в Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» и ряд других федеральных законов.

Основные изменения заключаются в следующем:

1. Установлены «регуляторные песочницы» для реализации проектов по строительству объектов капитального строительства. В этом случае могут быть установлены специальные особенности осуществления градостроительной деятельности, предусмотренные Федеральным законом от 31.07.2020 № 258-ФЗ «Об экспериментальных правовых режимах в сфере цифровых инноваций в Российской Федерации». Экспериментальный правовой режим состоит в применении в течение определенного периода времени специального регулирования, отличающегося от установленного законом.

2. Установлена обязанность актуализации схем территориального планирования, предусматривающих размещение линейных объектов федерального, регионального и местного значения, не реже одного раза в двадцать лет, иных схем территориального планирования – не реже одного раза в 10 лет. Если актуализация не произошла, такие схемы применяются исключительно в целях определения сведений о видах, назначении, наименовании и местоположении существующих объектов федерального, регионального и местного значения. Указанное правило пришло на смену требованиям о сроках действия схем территориального планирования. Фактически законодатель переходит от разработки документов «на срок», к актуализации единожды разработанного документа.

3. Представительный орган местного самоуправления сельского поселения по своему усмотрению вправе принять решение об отсутствии необходимости подготовки генерального плана и правил землепользования и застройки. Раньше это можно было сделать только если в поселении не предполагалось изменение существующего использования территории и отсутствовала утвержденная стратегия его социально-экономического развития, а также в случаях, если на территории поселения не было предусмотрено размещение объектов федерального, регионального и местного значения муниципального района.

4. Единый документ территориального планирования и градостроительного зонирования теперь может быть подготовлен и утвержден применительно к территориям двух и более поселений и (или) муниципальных, городских округов и (или) отдельных населенных пунктов, входящих в их состав. Такой документ должен будет утверждаться высшим исполнительным органом субъекта РФ. Ранее разработка единого документа была предусмотрена только для отдельных муниципальных образований, такие документы утверждаются представительным органом местного самоуправления.

5. До 01.01.2027 установлен особый порядок для установления границ населенных пунктов и территориальных зон. Указанные границы могут пересекать границы земельных участков линейных объектов и земельных участков, имеющих пересечения между собой. В отношении соответствующих границ в описании местоположения указывается информация о наличии пересечений и необходимости их устранения. Муниципалитет направляет информацию о таких пересечениях для их

устранения в Росреестр, согласовывает предложения Росреестра по устранению пересечений.

6. Уточнены правила установления границ территориальных зон. Ранее был установлен запрет на пересечение границ территориальных зон с границами земельных участков, за исключением участков для проведения работ по геологическому изучению недр, разработки месторождений полезных ископаемых, размещения линейных объектов, гидротехнических сооружений, а также водохранилищ, иных искусственных водных объектов. Теперь границы территориальных зон также не могут пересекать границы муниципальных образований, населенных пунктов, но могут пересекаться с границами ЗОУИТ, ТОКН, границами территорий исторических поселений федерального и регионального значения. Данное изменение носит технический характер и принято в целях приведения в соответствие с Федеральным законом от 13.07.2015 № 218 «О государственной регистрации недвижимости».

7. Введено положение о том, что изменение категории, видов разрешенного использования, предоставление разрешений на условно разрешенный вид разрешенного использования земель или земельных участков не влекут за собой прекращение прав землевладельцев и землепользователей таких земель и земельных участков.

8. Уточнены требования к установлению границ земельных участков. Образование земельного участка, граница которого пересекает границы территориальных зон, лесничеств, как и раньше, не допускается, кроме случаев, когда земельный участок образовывается для пользования недрами, размещения и эксплуатации линейных объектов (и их частей). Кроме этого, теперь не является препятствием для образования земельного участка пересечение наличие пересечения его образуемых границ с границами ЗОУИТ, публичного сервитута, ТОКН, ООПТ, ОЭЗ, охотничьих угодий, ТОР, ЗТР РФ, игорных зон, территорий, зарезервированных для государственных и муниципальных нужд, Байкальской природной территории и ее экологических зон. Также допускается образование земельных участков, расположенных в границах полос отвода автомобильных дорог, при отсутствии проекта межевания территории, на основании схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории (за исключением случаев, если образование земельного участка требуется для реконструкции автомобильной дороги).

9. Уточнен порядок внесения сведений об административных границах и границах территориальных зон в ЕГРН:

- В случае если в результате внесения сведений о границах субъектов Российской Федерации, муниципальных образований, населенных пунктов требуется изменение сведений об адресах объектов недвижимости, Росреестр составляет перечень таких объектов и направляет его в уполномоченный на изменение адресации орган.
- В случае, если в результате внесения сведений о границах субъектов Российской Федерации, муниципальных образований обнаружено их пересечение с границами земельных участков Росреестр составляет перечень участков, пересекающих указанные границы и направляет органам власти, уполномоченным на установление границ, для устранения пересечений.
- Орган регистрации прав наделен обязанностью устанавливать/изменять категорию земель земельных участков, расположенных в границах населенных пунктов, без предоставления ему решений органов государственной власти или органа местного самоуправления об отнесении таких земельных участков к землям населенных пунктов.
- Уточнены правила корректировки границ населенных пунктов и территориальных зон в случае выявления их пересечений с границами земельных участков. Теперь критерием включения или исключения земельного участка из границы населенного пункта или территориальной зоны является его нахождение в границе на 50% и более. Ранее критерием было его нахождение земельного участка в границе населенного

пункта или территориальной зоны на 75% и более. Также при решении вопроса о корректировке границ учитываются сведения ЕГРН о категории земель (с учетом того, чтобы земельные участки, не отнесенные к категории земель населенных пунктов, не были включены в границы населенного пункта). Вместе с тем принятое решение об изменении границы населенного пункта и территориальных зон Росреестр обязан согласовать с органом, утвердившим документы территориального планирования и правила землепользования и застройки, а также правообладателем земельного участка. В случае если границы населенных пунктов пересекаются с границами земельных участков, расположенных на ООПТ или границами ООПТ федерального и регионального значения, предложения на согласование направляются также в ФОИВ, орган исполнительной власти субъекта РФ, в ведении которых относится такая ООПТ. В случае если границы населенных пунктов, территориальных зон пересекаются с границами земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения предложения также направляются на согласование в высший исполнительный орган субъекта РФ, на территории которого расположены муниципальное образование, населенный пункт. В течение 30 дней с момента отправления предложений по изменению границ, стороны вправе согласовать такие предложения либо предоставить иные предложения на согласование. Предложения, приводящие к пересечению границ земельных участков, не учитываются. В случае если в вышеуказанный срок предложения от сторон не поступили, то предложения органа регистрации прав считаются согласованными и такие предложения служат основанием для изменения границ населенных пунктов, территориальных зон. В случае если предложения правообладателей земельных участков и государственных органов, органов местного самоуправления различаются, предпочтение отдается предложениям органов публичной власти. В случае, если предложения органа регистрации прав не согласованы органами публичной власти и правообладателями земельных участков и не предоставлены иные предложения от таких органов или правообладателей, орган регистрации прав направляет уведомление о невозможности внесения соответствующих сведений о границах населенных пунктов и территориальных зон в ЕГРН.

- Органом государственной власти субъекта РФ может быть введен порядок изменения границ населенных пунктов, территориальных зон, пересекающихся с границами земельных участков, без согласования с указанным органом и органами местного самоуправления.
- Изложенный выше порядок изменения границ населенных пунктов не применяется в случае, если границы населенного пункта одновременно являются границами муниципального образования и (или) границами между субъектами РФ.
- Не является препятствием для внесения сведений о границах населенных пунктов, территориальных зон их пересечение с границами земельного участка линейного объекта или с уже размещенным линейным объектом и для нескольких таких участков, если их границы пересекаются между собой. В этих случаях, одновременно с внесением изменений в местоположение границ населенного пункта, орган регистрации прав самостоятельно без предоставления межевого плана осуществляет раздел земельного участка линейного объекта в соответствии с границами населенного пункта и регистрацию прав на получившиеся земельные участки (все права правообладателей исходных земельных участков сохраняются) с последующим уведомлением органов государственной власти и местного самоуправления, правообладателей земельных участков.

10. В случае, если при внесении сведений о границах населенных пунктов и территориальных зон в ЕГРН такие границы были откорректированы Росреестром в связи с устранением пересечений с границами земельных участков, соответствующие изменения должны быть внесены в документы территориального планирования и правила

землепользования и застройки. Ранее указанная обязанность отсутствовала, в связи с чем сведения о границах населенных пунктов и территориальных зонах в ЕГРН и градостроительной документации различались.

Внесение изменений в документы территориального планирования и правила землепользования и застройки, предусматривающих изменение границ населенных пунктов и территориальных зон, будет осуществляться в упрощенном порядке – без проведения общественных обсуждений или публичных слушаний, а также без принятия решения о подготовке предложений о внесении изменений в документ и без согласования проекта на ФГИС ТП (для документов территориального планирования), без опубликования сообщения о принятии решения о подготовке проекта и подготовки заключения комиссии, без утверждения изменений (путем уточнения) (для правил землепользования и застройки).

Изменение сведений о границах населенных пунктов в правилах землепользования и застройки необходимо осуществить в срок не более чем 6 месяцев. Для документов территориального планирования предельный срок приведения к сведениям ЕГРН не установлен.

11. Правила землепользования и застройки должны актуализироваться и в других случаях изменения сведений о границах населенных пунктов и территориальных зон по итогам внесения сведений в ЕГРН (например, после устранения пересечений с границами лесничеств, административными границами и т.д.). В таких случаях актуализация сведений о границах населенных пунктов осуществляется в упрощенном порядке (указан выше), а о границах территориальных зон – в соответствии с общими правилами внесения изменения в правила землепользования и застройки.

12. Уточнен порядок устранения реестровых ошибок в сведениях ЕГРН. Теперь в целях устранения ошибок Росреестр во всех случаях уполномочен самостоятельно выполнять работы по определению координат границ и объектов недвижимости. Предварительно он обязан предложить органам власти, уполномоченным на установление административных границ и территориальных зон, или правообладателям земельных участков устранить такие ошибки самостоятельно. При непоступлении в течение 1 месяца необходимых документов, на основании которых обеспечивается устранение данной ошибки, публично-правовая компания вносит изменения в ЕГРН самостоятельно.

13. Продлен предельный срок направления в Росреестр документов, необходимых для внесения сведений о границах населенных пунктов, территориальных зон в ЕГРН с 01.01.2024 до 01.01.2027.

14. Продлен срок введения запрета на выдачу разрешения на строительство ОКС при отсутствии в ЕГРН сведений о границах территориальных зон, в которых расположены земельные участки под строительство (кроме случаев строительства объектов федерального, регионального и местного значения и ОКС на земельных участках, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются) с 2024 до 2027 года.

Изменения вступят в силу по истечении 180 дней с момента официального опубликования, кроме следующих положений, вступающих в силу с момента официального опубликования закона:

- положения о возможности установления специального регулирования, предусматривающего особенности осуществления градостроительной деятельности (пункт 1 новости);
- положений об актуализации схем территориального планирования (пункт 2 новости);
- положений о самостоятельном принятии ОМСУ сельского поселения решения об отсутствии необходимости разработки генерального плана, правил землепользования и застройки (пункт 3 новости);

- положений о новых видах единого документа (пункт 4 новости);
- положений о том, что изменение категории земель и (или) одного из видов разрешенного использования земельного участка не влекут за собой прекращение прав землевладельцев и землепользователей таких земель и земельных участков (пункт 7 новости);
- положения о допущении образования земельных участков, расположенных в полосах отвода автомобильных дорог, при отсутствии проекта межевания территории на основании схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории (пункт 8 новости);
- положений о продлении сроков направления в Росреестр документов о границах населенных пунктов и продлении срока введения запрета на выдачу разрешения на строительство ОКС при отсутствии в ЕГРН сведений о границах территориальных зон, в которых расположены земельные участки под строительство ОКС (пункты 13, 14 новости).