



РОСРЕЕСТР

Федеральная служба
государственной регистрации,
кадастра и картографии

Из земель сельхозназначения в земли населенных пунктов

Управление Росреестра по Курской области информирует.

В соответствии с п. 1 ст. 8 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - Земельный кодекс) перевод земель населенных пунктов в земли иных категорий и земель иных категорий в земли населенных пунктов независимо от их форм собственности осуществляется путем установления или изменения границ населенных пунктов в порядке, установленном Земельным кодексом и законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности.

Согласно п. 3 ч. 1 ст. 7 Федерального закона от 21.12.2004 № 172-ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую» (далее – Закон о переводе) перевод земель сельскохозяйственных угодий или земельных участков в составе таких земель из земель сельскохозяйственного назначения в другую категорию допускается в исключительных случаях, связанных в том числе с установлением или изменением черты населенных пунктов.

Следует отметить, что границы населенных пунктов отделяют земли населенных пунктов от земель иных категорий и не могут пересекать границы муниципальных образований или выходить за их границы, а также пересекать границы земельных участков, предоставленных гражданам или юридическим лицам (ч. 2 ст. 83 Земельного кодекса).

При этом установлением или изменением границ населенных пунктов является:

1) утверждение или изменение генерального плана городского округа, поселения, отображающего границы населенных пунктов, расположенных в границах соответствующего муниципального образования;

2) утверждение или изменение схемы территориального планирования муниципального района, отображающей границы сельских населенных пунктов, расположенных за пределами границ поселений (на межселенных территориях) (ч. 1 ст. 84 Земельного кодекса).

Включение земельных участков в границы населенных пунктов не влечет за собой прекращение прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков (ч. 3 ст. 84 Земельного кодекса).

Таким образом, утверждение генерального плана является основанием для перевода земельного участка из одной категории в другую.

В соответствии со ст. 23 Градостроительного кодекса Российской Федерации генеральный план поселения должен содержать перечень земельных участков, которые включаются в границы населенных пунктов,

входящих в состав поселения, городского округа, или исключаются из них границ, с указанием категорий земель, к которым планируется отнести эти земельный участки и целей их планируемого использования.

Как следует из п. 11 ч. 1 ст. 32 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее - Закон о регистрации органы государственной власти и органы местного самоуправления обязаны направлять в орган регистрации прав документы (содержащиеся в них сведения) для внесения сведений в ЕГРН в случае принятия ими решений (актов) об отнесении к определенной категории земель или о переводе земельного участка из одной категории земель в другую.

Статьей 5 Закона о переводе предусмотрено, что внесение сведений в ЕГРН в связи с переводом земель или земельных участков в составе таких земель из одной категории в другую и уведомление правообладателей этих земельных участков о внесении таких сведений в ЕГРН осуществляются в порядке, установленном Законом о регистрации.

Ведущий специалист-эксперт
отдела организации, мониторинга и контроля
Управления Росреестра по Курской области
Азарова Юлия Валерьевна