

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)**

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

ул. Державина, д.28, г. Новосибирск, 630091
тел. (383) 2271087, факс (383) 2271009
e-mail: 54_upr@rosreestr.ru, <http://www.rosreestr.gov.ru>

Директорам саморегулируемых
организаций кадастровых
инженеров

(по списку)

№ _____
на № _____ от _____

Об образовании земельных участков,
передаваемых в аренду ОАО «РЖД», и
разграничении государственной собственности

Уважаемые коллеги!

Управлением Росреестра по Новосибирской области (далее – Управление) получено письмо Росреестра от 15.11.2024 № 14-11052-ТГ/24 (далее – Письмо), подготовленное в связи с поступающими обращениями ОАО «РЖД», Федерального агентства железнодорожного транспорта относительно:

1. Образования земельных участков путем раздела земельного (лесного) участка с сохранением его в измененных границах с одновременным отнесением образуемых земельных участков к категории земель «земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения» в целях предоставления их в дальнейшем в аренду ОАО «РЖД» для строительства, реконструкции и эксплуатации линейных объектов;

2. Разграничения государственной собственности на земельные участки (отнесении их к федеральной собственности), на которых планируется строительство объектов недвижимости, предусмотренных схемой территориального планирования, утвержденной Росжелдором.

Детальный порядок с подробным обоснованием по каждому из вышеизложенных случаев описан в Письме (приложение к настоящему письму).

Обращаем внимание на следующие основные положения, обозначенные в Письме.

I. Относительно образования земельных участков путем раздела земельного (лесного) участка с сохранением его в измененных границах с одновременным отнесением образуемых земельных участков к категории земель «земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения».

1.1. О категории земель образуемых земельных участков и лицах, которые вправе подготовить межевой план.

Согласно п. 2.1 ст. 11.3 Земельного кодекса Российской Федерации образование лесных участков, а также их частей осуществляется в соответствии с проектной документацией лесных участков, за исключением случаев образования лесных участков в целях строительства, реконструкции линейных объектов, для осуществления которых требуется подготовка документации по планировке территории. В указанных случаях образование лесных участков осуществляется на основании утвержденного проекта межевания территории.

Если образование земельных участков осуществляется на основании проектов межевания территорий в целях реализации приоритетных проектов по модернизации и расширению инфраструктуры (не для целей предоставления их гражданам), к объектам которой могут быть отнесены, в том числе объекты, инфраструктуры железнодорожного транспорта, в межевом плане указывается категория земель образуемых земельных участков «земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения», отличная от категории земель исходного лесного участка, путем раздела которого образуются земельные участки (если образование лесного участка осуществляется из лесного участка).

При наличии в проекте межевания территории, утвержденного в целях реализации приоритетных проектов по модернизации и расширению инфраструктуры, указания на отнесение образуемых земельных участков к иной категории земель по сравнению с категорией земель исходных земельных участков, такие образуемые земельные участки не относятся к категории земель «земли лесного фонда», кадастровые работы проводятся не в целях предоставления лесного участка, положения ст. 70.1 Лесного кодекса Российской Федерации, а также рекомендации, изложенные в письме Росреестра от 17.05.2024 № 11-4457-АБ/24, в таких случаях не применяются, соответственно, межевой план подготавливается в порядке, определенном Федеральным законом от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности».

1.2. О лицах, которые вправе обращаться с заявлением об осуществлении учетно-регистрационных действий.

Учитывая, что лесной участок в составе земель лесного фонда находится в федеральной собственности, с заявлением о государственном

кадастровом учете и государственной регистрации прав (далее – ГКУ, ГРП) на земельные участки, образованные из лесного участка, вправе обратиться

- представитель органа государственной власти субъекта Российской Федерации в случае, если ему переданы полномочия Российской Федерации в области лесных отношений, либо

- представитель федерального органа исполнительной власти, осуществляющего полномочия собственника от имени Российской Федерации в отношении такого лесного участка.

ОАО «РЖД», Росжелдор не являются лицами, уполномоченными на подачу таких заявлений о ГКУ и ГРП (действующее законодательство также не содержит положений, наделяющих ОАО «РЖД», Росжелдор правом на обращение от имени собственника (Российской Федерации) без доверенности с названными заявлениями в отношении образуемых земельных участков, речь о которых идет в настоящем пункте).

В случае, если испрашиваемый земельный участок предстоит образовать, в решении о предварительном согласовании предоставления земельного участка указывается в том числе право заявителя или кадастрового инженера обращаться без доверенности с заявлением об осуществлении ГКУ испрашиваемого земельного участка, а также с заявлением о ГРП государственной или муниципальной собственности на испрашиваемый земельный участок.

Соответственно, ОАО «РЖД» вправе обратиться с заявлением о ГКУ и ГРП при наличии

- решения о предварительном согласовании предоставления земельного участка, в котором будет указано, что ОАО «РЖД» обладает указанным правом, или

- соответствующей доверенности уполномоченного органа исполнительной власти, осуществляющего полномочия собственника в отношении исходного лесного участка.

II. Относительно разграничения государственной собственности на земельные участки (отнесении их к федеральной собственности), на которых планируется строительство объектов недвижимости, предусмотренных схемой территориального планирования, утвержденной Росжелдором.

Земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, могут быть отнесены к федеральной собственности в одном из следующих случаев:

- если органом, уполномоченным в соответствии со ст. 3.3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» на распоряжение указанными земельными участками, соответствующий земельный участок уже предоставлен для размещения объектов федерального железнодорожного транспорта, ограничиваемых в обороте в соответствии с п. 1 ст. 8 Федерального закона от 27.02.2003 № 29-ФЗ «Об особенностях управления и распоряжения имуществом железнодорожного транспорта» (далее – Закон № 29-ФЗ), в том числе для строительства таких объектов;

– если на указанном земельном участке размещены железнодорожные станции и железнодорожные вокзалы.

Отнесение объектов недвижимости, предусмотренных схемой территориального планирования, к объектам федерального значения не является основанием для возникновения права собственности Российской Федерации на них, поскольку это не предусмотрено законом.

Таким образом:

➤ право собственности Российской Федерации на земельные участки не может возникнуть исходя лишь из факта планируемого строительства на них объектов недвижимости, предусмотренных схемой территориального планирования, утвержденной органом государственной власти, уполномоченным в области федерального транспорта;

➤ ГРП собственности Российской Федерации на данные земельные участки на основании п. 3 ст. 4 Закона № 29-ФЗ не согласуется с действующим законодательством, поскольку процедура, предшествующая предоставлению таких участков, не осуществлялась и решения об их предоставлении не принимались.

Просим Вас довести вышеуказанную информацию до сведения специалистов в соответствии с направлением деятельности для учета в работе.

Приложение: Письмо Росреестра от 15.11.2024 № 14-11052-ТГ/24
в эл. виде.

И.о. руководителя

Н.С. Ивчатова