

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

ЗАМЕСТИТЕЛЬ РУКОВОДИТЕЛЯ

Чистопрудный бульвар, д. 6/19, стр.1, Москва, 101000
тел. (495) 917-15-24, факс (495) 983-40-22
e-mail: rosreestr@rosreestr.ru, http://www.rosreestr.gov.ru

10.03.2026 № 18-2371-ЛП/26

на № _____ от _____

Управление Росреестра
по Северо-Кавказскому
федеральному округу

Управления Росреестра по субъектам
Российской Федерации
(по списку)

ППК «Роскадастр»

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии в связи с рассмотрением обращения Управления Росреестра по Ставропольскому краю от 15.01.2026 № 16/00181/26 по вопросу изменения сведений Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН) о категории земель земельных участков, исключенных из границ населенных пунктов, сообщает.

Согласно Положению о Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии, утвержденному постановлением Правительства Российской Федерации от 01.06.2009 № 457, Росреестр не наделен полномочиями по официальному разъяснению законодательства Российской Федерации, а также практики его применения.

Письма Росреестра не являются нормативными правовыми актами, а лишь выражают позицию Росреестра по тем или иным вопросам, в связи с чем не могут устанавливать обязательных для исполнения требований.

Правовое регулирование отношений, возникающих в связи с переводом земель или земельных участков в составе таких земель из одной категории в другую, осуществляется Земельным кодексом Российской Федерации (далее – ЗК РФ), а также Федеральным законом от 21.12.2004 № 172-ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую» (далее – Закон № 172-ФЗ).

Перевод земель, находящихся в муниципальной и частной собственности, за исключением земель сельскохозяйственного назначения, осуществляется органами местного самоуправления.

Согласно части 1 статьи 8 Закона № 172-ФЗ установление или изменение границ населенных пунктов, а также включение земельных участков в границы населенных пунктов либо исключение земельных участков из границ населенных пунктов является переводом земель населенных пунктов или земельных участков в составе таких земель в другую категорию либо переводом земель или земельных участков в составе таких земель из других категорий в земли населенных пунктов.

При этом согласно восьмому абзацу части 1 статьи 8 ЗК РФ перевод земель населенных пунктов в земли иных категорий и земель иных категорий в земли населенных пунктов независимо от их формы собственности осуществляется путем установления или изменения границ населенных пунктов в порядке, установленном ЗК РФ и законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности.

Положениями части 12 статьи 14 Закона № 172-ФЗ предусмотрено, что:
земельные участки, расположенные в границах населенных пунктов, подлежат отнесению к землям населенных пунктов;

земельные участки, расположенные вне границ населенных пунктов, подлежат отнесению к определенной категории земель в зависимости от нахождения земельного участка в определенной территориальной зоне, установленной правилами землепользования и застройки, а при отсутствии утвержденных правил землепользования и застройки в зависимости от документально подтвержденного фактического использования земельного участка.

Согласно статье 84 ЗК РФ установление, изменение границ населенных пунктов осуществляются в соответствии с законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности.

Порядок установления и изменения границ населенных пунктов регламентирован главой 3 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ).

Согласно части 6 статьи 23 ГК РФ к генеральному плану прилагаются материалы по его обоснованию в текстовой форме и в виде карт.

Материалы по обоснованию генерального плана в текстовой форме содержат в том числе перечень земельных участков, которые включаются в границы населенных пунктов, входящих в состав поселения, муниципального округа, городского округа, или исключаются из их границ, с указанием категорий земель, к которым планируется отнести эти земельные участки, и целей их планируемого использования (пункт 7 части 7 статьи 23 ГК РФ) (далее – Перечень ЗУ).

Согласно части 3 статьи 8 Закона № 172-ФЗ сведения о кадастровых номерах земельных участков, включенных в границы населенных пунктов или исключенных из границ населенных пунктов, в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ), направляются в орган регистрации прав для внесения соответствующих изменений в ЕГРН.

Внесение в ЕГРН сведений о категории земель земельного участка осуществляется в порядке межведомственного информационного взаимодействия (пункт 2 статьи 13, статья 32 Закона № 218-ФЗ).

Порядок межведомственного информационного взаимодействия и внесения в ЕГРН поступивших в таком порядке сведений установлен статьями 32 – 34 Закона

№ 218-ФЗ и Правилами предоставления документов, направляемых или предоставляемых в соответствии с частями 1, 3 - 10, 12 - 13.3, 15 - 15.4 статьи 32 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» в федеральный орган исполнительной власти (его территориальные органы), уполномоченный Правительством Российской Федерации на осуществление государственного кадастрового учета, государственной регистрации прав, ведение Единого государственного реестра недвижимости, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 31.12.2015 № 1532 (далее – Правила № 1532).

Согласно пункту 7 Правил № 1532 в случае установления или изменения границ населенного пункта орган местного самоуправления (органы государственной власти субъектов Российской Федерации – городов федерального значения Москвы, Санкт-Петербурга и Севастополя) направляет в орган регистрации прав документ, воспроизводящий сведения, содержащиеся в правовом акте, которым установлены или изменены границы населенных пунктов, а также сведения о кадастровых номерах земельных участков, включенных в границы населенных пунктов или исключенных из границ населенных пунктов, с указанием установленной категории земель.

Учитывая изложенное, основанием для изменения сведений ЕГРН о категории земель исключенных из границ населенного пункта земельных участков являются документы, направленные в орган регистрации прав в соответствии с пунктом 7 Правил № 1532.

В целях обеспечения достоверности сведений ЕГРН при изменении границ населенных пунктов изменение сведений ЕГРН о категории земель земельных участков, исключенных из границ населенных пунктов, с категории земель «земли населенных пунктов» на иную категорию земель может быть осуществлено органом регистрации прав на основании Перечня ЗУ, представленного в составе документов на изменение границ населенного пункта, без необходимости представления дополнительно акта о переводе земельного участка из одной категории в другую.

Приказ Росреестра от 26.07.2022 № П/0292 «Об установлении формы графического описания местоположения границ населенных пунктов, территориальных зон, особо охраняемых природных территорий, зон с особыми условиями использования территории, формы текстового описания местоположения границ населенных пунктов, территориальных зон, требований к точности определения координат характерных точек границ населенных пунктов, территориальных зон, особо охраняемых природных территорий, зон с особыми условиями использования территории, формату электронного документа, содержащего сведения о границах населенных пунктов, территориальных зон, особо охраняемых природных территорий, зон с особыми условиями использования территории» и приказ Росреестра от 02.12.2024 № П/0384/24

«О размещении на официальном сайте Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» XML-схемы, используемой для формирования XML-документов, направляемых в форме электронных документов в орган регистрации прав органами государственной власти, органами местного самоуправления в порядке межведомственного информационного взаимодействия в части сведений о границах, зонах, территориях, для внесения в реестр границ Единого государственного реестра недвижимости» не содержат элементов для отражения Перечней ЗУ и предназначены для внесения в ЕГРН только сведений о местоположении границ населенных пунктов.

Учитывая изложенное, полагаем, что органы местного самоуправления (органы государственной власти субъектов Российской Федерации – городов федерального значения Москвы, Санкт-Петербурга и Севастополя) должны включать в состав документов для изменения границ населенного пункта Перечни ЗУ в форме электронного образа документа, заверенного усиленной квалифицированной электронной подписью уполномоченного должностного лица органа местного самоуправления (органов государственной власти субъектов Российской Федерации – городов федерального значения Москвы, Санкт-Петербурга и Севастополя).

При изменении сведений ЕГРН о категории земель земельных участков, исключенных из границ населенных пунктов, в рамках внесения изменений в сведения ЕГРН о границах соответствующих населенных пунктов, в качестве документа-основания для изменения категории земельных участков с земли «населенных пунктов» на земли иных категорий в связи с исключением их из границ населенных пунктов полагаем необходимым указывать реквизиты соответствующего утвержденного генерального плана населенного пункта и статью 8 Закона № 172-ФЗ.

Вместе с тем для автоматизации процесса изменения сведений ЕГРН о категории земель земельных участков при изменении границ населенных пунктов полагаем возможным также направление органами местного самоуправления (органы государственной власти субъектов Российской Федерации – городов федерального значения Москвы, Санкт-Петербурга и Севастополя) посредством системы межведомственного электронного взаимодействия документов в формате XML, содержащих необходимые сведения для изменения указанных сведений, подготовленных на основании Перечня ЗУ, являющегося неотъемлемой частью утвержденного генерального плана поселения, муниципального округа, городского округа.

При этом необходимо обеспечить взаимосвязь и последовательность рассмотрения соответствующих пакетов документов: в первую очередь внесение (изменение) границ населенного пункта, затем изменение сведений ЕГРН о категории земель исключенных из его границ земельных участков.

XML-схема, используемая для формирования электронных документов при осуществлении информационного взаимодействия при ведении государственного кадастра недвижимости в части документов вида сведений «Прием обращений в ФГИС ЕГРН» с новыми контрольными примерами и новыми схемами (№ 1, 2, 3, 4, 8) раздел 4.5, в том числе руководство пользователя вида сведений в Единой системе межведомственного электронного взаимодействия, размещены на официальном сайте Росреестра в сети интернет:

<https://rosreestr.gov.ru/activity/okazanie-gosudarstvennykh-uslug/vedenie-egrn/xml-skhemy/dokumenty-vida-svedeniy-priem-obrashcheniy-v-fgis-egrn/>



Л.С. Лилина