

**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>
24.03.2025 № 14-2668-ТГ/25

на № _____ от _____

Управление Росреестра
по Северо-Кавказскому
федеральному округу

Территориальные органы Росреестра

ППК «Роскадастр»

Филиал ППК «Роскадастр» -
Ведомственный центр телефонного
обслуживания «Курск»

Филиал ППК «Роскадастр» -
Ведомственный центр телефонного
обслуживания «Казань»

Государственный комитет по
государственной регистрации
и кадастру Республики Крым

Управление государственной
регистрации права и кадастра
Севастополя

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии в дополнение к письму Росреестра от 20.05.2024 № 14-4544-ТГ/24 (см. пункт 16 приложения к нему) по вопросу о возможности постановки на государственный кадастровый учет земельных участков, границы которых пересекают береговую полосу водного объекта, учитывая, что в Единый государственный реестр недвижимости (далее – ЕГРН) сведения о границах береговой полосы не вносятся и действующим законодательством не установлены запреты на предоставление соответствующих земельных участков во временное владение и пользование, а также на государственную регистрацию права публичной собственности на такие земельные участки, рекомендует руководствоваться следующим.

В соответствии с частью 6 статьи 6 Водного кодекса Российской Федерации (далее – ВК) береговая полоса – это полоса земли вдоль береговой линии (границы водного объекта) водного объекта общего пользования.

Береговая полоса внутренних водных путей Российской Федерации является зоной с особыми условиями пользования (пункт 4 «Береговая полоса внутренних водных путей» раздела III «Характеристики зон с особыми условиями использования территорий» Схемы территориального планирования Российской Федерации в области федерального транспорта (железнодорожного, воздушного, морского, внутреннего водного транспорта) и автомобильных дорог федерального значения, утвержденной распоряжением Правительства Российской Федерации от 19.03.2013 № 384).

При этом статьей 105 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК) такой вид зоны с особыми условиями использования территории (далее – ЗОУИТ), как береговая полоса, не установлен.

Согласно пункту 6 части 1 статьи 10 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ) в реестр границ ЕГРН в отношении ЗОУИТ в том числе вносятся сведения о содержании ограничений использования объектов недвижимости в пределах таких зон или территорий (в отношении ЗОУИТ (подзон), территориальных зон, территорий объектов культурного наследия, особо охраняемых природных территорий).

Согласно статьям 5 и 10 Закона № 218-ФЗ в ЕГРН подлежат внесению сведения только о береговых линиях (границах водных объектов).

Ширина береговой полосы водных объектов общего пользования составляет двадцать метров, за исключением береговой полосы каналов, а также рек и ручьев, протяженность которых от истока до устья не более чем десять километров. Ширина береговой полосы каналов, а также рек и ручьев, протяженность которых от истока до устья не более чем десять километров, составляет пять метров (часть 6 статьи 6 ВК). В этой связи сведения о береговой полосе, в том числе в виде ЗОУИТ, внесению в ЕГРН не подлежат.

ЗК и ВК не установлен запрет на образование земельного участка, границы которого пересекают береговую полосу водного объекта (статья 11.9 ЗК).

При этом отмечаем следующее.

Согласно пункту 8 статьи 27 ЗК запрещается приватизация земельных участков в пределах береговой полосы, установленной в соответствии с ВК, а также земельных участков, на которых находятся пруды, обводненные карьеры, в границах территорий общего пользования.

В соответствии с пунктом 12 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации к территориям общего пользования отнесены территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, береговые полосы водных объектов общего пользования, скверы, бульвары).

Согласно пункту 12 статьи 85 ЗК земельные участки общего пользования, занятые площадями, улицами, проездами, автомобильными дорогами, набережными, скверами, бульварами, водными объектами, пляжами и другими объектами, не подлежат приватизации.

Таким образом, земельные участки, находящиеся в границах береговой полосы, не могут находиться в частной собственности.

При этом земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности и расположенный в пределах береговой полосы водного объекта, может быть предоставлен в аренду на торгах, а также в аренду без проведения торгов при наличии соответствующих оснований. Также отмечаем, что в соответствии с пунктом 4 статьи 39.8 ЗК договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности и расположенного в границах береговой полосы водного объекта общего пользования, заключается при условии обеспечения свободного доступа граждан к водному объекту общего пользования и его береговой полосе.

Также необходимо отметить, что в ЗК и ВК отсутствуют положения, предусматривающие образование земельного участка, полностью или частично расположенного в пределах границ береговой линии поверхностных водных объектов (земель, покрытых поверхностными водами).

С учетом изложенного, если земельный участок:

уже находится в частной собственности (был предоставлен в собственность до вступления в силу действующего ЗК, то есть до 30.10.2001), то в территорию такого земельного участка не может быть включена поверхность суши, являющаяся береговой полосой; пересечение уточненных границ такого земельного участка с границами береговой полосы будет являться основанием для приостановления осуществления государственного кадастрового учета в соответствии с пунктом 7 части 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ с ссылкой на пункт 8 статьи 27 ЗК;

находится в государственной или муниципальной собственности и предоставлен в аренду или безвозмездное пользование, основания для приостановления его государственного кадастрового учета отсутствуют.

Руководителям, исполняющим обязанности руководителей территориальных органов Росреестра, Госкомрегистра, Севреестра необходимо обеспечить доведение до сведения государственных регистраторов прав соответствующей информации.

Т.А. Громова