

I. Изменение границ населенных пунктов в порядке утверждения или изменения генерального плана

(основной порядок действует с 01 01 2012)

Установление или изменение границ населенных пунктов возможно в порядке утверждения или изменения генерального плана городского округа, поселения, отображающего границы населенных пунктов, расположенных в границах соответствующего муниципального образования (п.1 статьи 84 [Земельного кодекса](#) РФ). Порядок подготовки и утверждения генерального плана поселения (городского округа) установлен статьями 24, 25 [Градостроительного кодекса](#) РФ.

В составе проекта генерального плана должен выполняться раздел «Описание границ населенных пунктов», включающий в себя текстовое и графическое описание местоположения границ населенных пунктов, а также перечень координат поворотных точек этих границ в системе координат, установленной для ведения государственного кадастра объектов недвижимости. Включение земельного участка в границы населенного пункта осуществляется в следующем порядке:

1. Сбор и подача документов.

Физическое или юридическое лицо, заинтересованные во включении земельного участка в границы населенного пункта (далее – Заявитель), направляет в орган местного самоуправления (муниципального образования, городского округа или поселения,) на территориях которых находится населенный пункт, следующие документы и материалы:

1.1. Мотивированное заявление о включении земельного участка в границы населенного пункта (произвольная форма).

1.2. Кадастровую карту (план) земельного участка, включаемого в границы населенного пункта.

1.3. Пакет документов по заявителю, подтверждающие правоспособность заявителей, а именно:

Для юридического лица:

- - свидетельство о государственной регистрации;
- - свидетельство о постановке на налоговый учет;
- - выписка из ЕГРЮЛ;
- - протокол об избрании исполнительного органа организации.

Для физического лица:

- - документ, подтверждающий личность заявителя (паспорт РФ).

Все вышеуказанные документы должны быть удостоверены нотариусом.

1.4. Нотариально удостоверенные копии правоустанавливающих документов на земельный участок. Это могут быть:

- свидетельства о государственной регистрации права, выданные региональными органами регистрационной службы и кадастровые планы, выданные региональными органами кадастровой службы;

- свидетельства старого образца, выданные районными земельными комитетами (комитетами по землеустройству и землепользованию) по постановлениям районных администраций в уже давнее время, но имеющими юридическую силу в настоящий период;
- некоторые владельцы земельных участков, на руках могут иметь лишь постановления районных администраций о предоставлении им земли (земельные паи);

1.5. Дополнительные документы, которые ускоряют процедуру рассмотрения вопроса:

- целесообразно разработать схему территориального планирования земельного участка, генеральный план развития территории, ТЭО;
- если перевод производится в отношении участка сельскохозяйственного назначения, то целесообразно подготовить заключение о низкой сельскохозяйственной ценности земельного участка.
- получить и приложить комплексное экологическое заключение (провести экологическое обследование)
- выполнить кадастровую оценку земельного участка.

2. Критерии оценки поступивших заявлений и материалов.

При принятии решения о включении земельного участка в границы населенного пункта необходимо учитывать, что земли должны использоваться в соответствии с установленным для них целевым назначением (категорией) и разрешенным использованием в соответствии с зонированием территорий. Кроме этого, орган местного самоуправления должен учитывать следующее:

2.1. Примыкание земельного участка к границам населенного пункта. (создание «анклавов» не приветствуется и скорее всего вы получите отказ, хотя это и не запрещено законодательством).

2.2. Возможность обеспечения включаемого участка инженерной, транспортной, социальной инфраструктурой (при застройке ИЖС застройщику необходимо не только создавать инженерные сети, но и обеспечивать жилой массив социальной инфраструктурой - ДДУ, школы, поликлиники).

2.3. Наличие или необходимость разработки документации по планировке территории на включаемый в черту поселения земельный участок.

3. Принятие решения.

Орган местного самоуправления по результатам рассмотрения представленных документов принимает решение о включении земельных участков в границы населенного пункта либо отказывает во включении земельных участков в границы населенного пункта.

В случае принятия решения о целесообразности включения земельных участков в границы населенного пункта, орган местного самоуправления дает разработчику указание об отображении в проекте генерального плана новых границ населенного пункта. Проект генерального плана, предусматривающий изменение границ земель, подлежит согласованию с Правительством Ленинградской области.

4. Согласование с Правительством Ленинградской области.

Проект генерального плана, предусматривающий изменение границ земель, направляется для рассмотрения в Правительство ЛО.

**II. Изменение границ населенных пунктов в порядке,
предусмотренном ст. 41 ФЗ от 29.12.2004 № 191-ФЗ
«О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации»**

(временный порядок до 01 01 2012)

С 1 января 2010 года в соответствии с ч. 4 ст. 9 ГрК РФ не допускается принятие органами государственной власти, органами местного самоуправления решений о переводе земель из одной категории в другую при отсутствии документов территориального планирования. До этого момента включение земельных участков в границы населённого пункта осуществляется в соответствии со ст. 4.1 Вводного закона Градостроительного Кодекса РФ.

Заявителем, заинтересованным во включении земельного участка в границы населенного пункта, направляются в орган местного самоуправления городского округа или поселения, на территориях которых находится населенный пункт следующие документы и материалы:

1. Сбор и подача документов.

Физическое или юридическое лицо, заинтересованные во включении земельного участка в границы населенного пункта (далее – Заявитель), направляет в орган местного самоуправления (муниципального образования, городского округа или поселения,) на территориях которых находится населенный пункт, следующие документы и материалы:

1.1. Мотивированное заявление о включении земельного участка в границы населенного пункта (произвольная форма).

1.2. Кадастровую карту (план) земельного участка, включаемого в границы населенного пункта.

1.3. Пакет документов по заявителю, подтверждающие правоспособность заявителей, а именно:

Для юридического лица:

- - свидетельство о государственной регистрации;
- - свидетельство о постановке на налоговый учет;
- - выписка из ЕГРЮЛ;
- - протокол об избрании исполнительного органа организации.

Для физического лица:

- - документ, подтверждающий личность заявителя (паспорт РФ).

Все вышеуказанные документы должны быть удостоверены нотариусом.

1.4. Нотариально удостоверенные копии правоустанавливающих документов на земельный участок. Это могут быть:

- свидетельства о государственной регистрации права, выданные региональными органами регистрационной службы и кадастровые планы, выданные региональными органами кадастровой службы;
- свидетельства старого образца, выданные районными земельными комитетами (комитетами по землеустройству и землепользованию) по постановлениям районных администраций в уже давнее время, но имеющими юридическую силу в настоящий

- период;
- некоторые владельцы земельных участков, на руках могут иметь лишь постановления районных администраций о предоставлении им земли (земельные паи);

1.5. Дополнительные документы, которые ускоряют процедуру рассмотрения вопроса:

- целесообразно разработать схему территориального планирования земельного участка, генеральный план развития территории, ТЭО;
- если перевод производится в отношении участка сельскохозяйственного назначения, то целесообразно подготовить заключение о низкой сельскохозяйственной ценности земельного участка.
- получить и приложить комплексное экологическое заключение (провести экологическое обследование)
- выполнить кадастровую оценку земельного участка.

2. Критерии оценки поступивших заявлений и материалов.

При принятии решения о включении земельного участка в границы населенного пункта необходимо учитывать, что земли должны использоваться в соответствии с установленным для них целевым назначением (категорией) и разрешенным использованием в соответствии с зонированием территорий. Кроме этого, орган местного самоуправления должен учитывать следующее:

2.1. Примыкание земельного участка к границам населенного пункта. (создание «анклавов» не приветствуется и скорее всего вы получите отказ, хотя это и не запрещено законодательством).

2.2. Возможность обеспечения включаемого участка инженерной, транспортной, социальной инфраструктурой (при застройке ИЖС застройщику необходимо не только создавать инженерные сети, но и обеспечивать жилой массив социальной инфраструктурой - ДДУ, школы, поликлиники).

2.3. Наличие или необходимость разработки документации по планировке территории на включаемый в черту поселения земельный участок.

3. Принятие решения.

Орган местного самоуправления по результатам рассмотрения представленных документов принимает решение о включении земельных участков в границы населенного пункта либо отказывает во включении земельных участков в границы населенного пункта.

В случае принятия решения о целесообразности включения земельных участков в границы населенного пункта, орган местного самоуправления дает разработчику указание об отображении в проекте генерального плана новых границ населенного пункта. Проект генерального плана, предусматривающий изменение границ земель, подлежит согласованию с Правительством Ленинградской области.

4. Согласование с Правительством Ленинградской области.

Проект генерального плана, предусматривающий изменение границ земель, направляется для рассмотрения в Правительство ЛО.

Порядок рассмотрения заявления

Орган местного самоуправления (Администрация МО) в течение **сорока пяти** дней с даты поступления заявления о включении земельного участка в границы населенного пункта и об установлении или изменении вида разрешенного использования земельного участка:

1) подготавливает, утверждает у представительного органа местного самоуправления и направляет в КУГИ Ленинградской области заключение о возможности и целесообразности (невозможности или нецелесообразности) включения земельного участка в границы населенного пункта, а также о возможности установления или изменения вида разрешенного использования земельного участка по установленной форме.

2) проводит публичные слушания по вопросу о включении земельного участка в границы населенного пункта и об установлении или об изменении вида разрешенного использования земельного участка (слушания проводятся в порядке, установленном уставом муниципального образования).

После проведения слушаний и подготовки заключения по результатам публичных слушаний (но не позднее 45 дней с даты поступления заявления), муниципальное образование направляет в КУГИ Ленинградской области:

- повторное заключение о возможности и целесообразности включения земельного участка в границы населенного пункта, установления (изменения) вида разрешенного использования;
- заключение о результатах публичных слушаний.

В **тридцатидневный** срок с даты поступления заключения, КУГИ Ленинградской области принимает решение о включении участка земли в границы населенного пункта и об изменении вида разрешенного использования либо отказывается в принятии положительного решения. Основания для отказа в принятии положительного решения определяется пунктами 19 и 20 статьи 4.1 Закона 191-ФЗ.

КУГИ Ленинградской области, приняв решение о включении участка земли в границу населенного пункта (и по необходимости о изменении его вида разрешенного использования,) направляет его копию в муниципальное образование, о чем Глава Администрации МО издает соответствующее Постановление.

Заявитель обращается в районный отдел Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области (www.to47.rosreestr.ru), который на основании этого Постановления вносит изменения в кадастр и Земельная кадастровая палата выдает заявителю выписку, содержащую указанный в Постановлении вид разрешенного использования.

На основании выписки, заявитель получает новое Свидетельство о государственной регистрации права.

Возможные причины отказа во включении в черту поселений.

Как уже написано выше, основания для отказа в принятии положительного решения определяется пунктами 19 и 20 статьи 4.1 Закона 191-ФЗ.

В Письме Минэкономразвития РФ от 22.03.2010 N Д23-944 разъяснены основания для отказа во включение в черту поселений земельных участков.

Письмо Минэкономразвития РФ от 22.03.2010 N Д23-944.

В настоящее время согласно ст. 83 Земельного кодекса Российской Федерации землями

населенных пунктов признаются земли, используемые и предназначенные для застройки и развития населенных пунктов.

Границы городских, сельских населенных пунктов отделяют земли населенных пунктов от земель иных категорий. Границы городских, сельских населенных пунктов не могут пересекать границы муниципальных образований или выходить за их границы, а также пересекать границы земельных участков, предоставленных гражданам или юридическим лицам.

Законодательством не предусмотрено иных, кроме перечисленных выше, оснований для отказа во включении земельных участков в границы населенных пунктов.

Однако правоприменительная практика такова, что Администрация МО может быть против (если присоединяют ценные с/х земли, если при присоединении создаётся обособленный «анклав» и т.п. причины). В этом случае возможно действовать через суд.