

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

Управление Росреестра
по Новосибирской области

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>

02.10.2023 № 13-00891/23

на № 01-01-37-4028/23 от 04.09.2023

Об образовании земельных участков
На вх. от 04.09.2023 № ТО/059919/23

Управление нормативно-правового регулирования в сферах регистрации недвижимости, геодезии и картографии Росреестра (далее – Управление) рассмотрело обращение Управления Росреестра по Новосибирской области по вопросам, связанным с образованием земельных участков, и сообщает.

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

Дополнительно отмечаем, что письма Управления не являются нормативно-правовыми актами, а лишь выражают позицию Управления по тем или иным вопросам.

Вместе с тем по затронутым в обращении вопросам полагаем возможным отметить следующее.

Согласно пункту 1 статьи 11.2 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – Земельный кодекс) земельные участки образуются при разделе, объединении, перераспределении земельных участков или выделе из земельных участков, а также из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Земельный участок как объект прав и недвижимая вещь представляет собой часть земной поверхности, границы которой определены в порядке, установленном законом,

и которая имеет характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально-определенной вещи (пункт 1 статьи 141.2 Гражданского кодекса Российской Федерации, пункт 3 статьи 6 Земельного кодекса).

Исходя из положений частей 2 и 4 статьи 8 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ) сведения Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН) об описании местоположения границ земельных участков относятся к основным сведениям ЕГРН о земельном участке, позволяющим определить земельный участок в качестве индивидуально-определенной вещи. Граница земельного участка отделяет такой земельный участок от земель и других земельных участков.

Согласно пункту 1 статьи 11.5 Земельного кодекса выдел земельного участка осуществляется *в случае выдела доли или долей из земельного участка, находящегося в долевой собственности*. При выделе земельного участка образуются один или несколько земельных участков. При этом земельный участок, из которого осуществлен выдел, сохраняется в измененных границах (измененный земельный участок).

Кроме того, в соответствии со статьей 11.5 Земельного кодекса при выделе земельного участка у участника долевой собственности, по заявлению которого осуществляется выдел земельного участка, возникает право собственности на образуемый земельный участок и указанный участник долевой собственности утрачивает право долевой собственности на измененный земельный участок. Другие участники долевой собственности сохраняют право долевой собственности на измененный земельный участок с учетом изменившегося размера их долей в праве долевой собственности.

Учитывая изложенное, по общему правилу земельный участок, выделяемый в счет доли в праве общей долевой собственности, не может быть образован за границами исходного земельного участка, находящегося в долевой собственности.

Земельным кодексом установлена возможность при образовании земельного участка путем выдела не уточнять границы исходного земельного участка.

Необходимо отметить, что согласно части 1.1 статьи 43 Закона № 218-ФЗ границами земельного участка при их уточнении являются:

границы, отображенные *в документе, подтверждающем право на земельный участок* или *в документах, определявших местоположение границ земельного участка*

участка при его образовании в случае отсутствия документа, подтверждающего право на земельный участок или в случае отсутствия в таком документе сведений о местоположении границ земельного участка;

границы, существующие на местности пятнадцать лет и более в случае отсутствия сведений о местоположении границ земельного участка в документе, подтверждающем право на земельный участок и в документах, определявших местоположение границ земельного участка при его образовании.

С учетом изложенного, по мнению Управления, образование земельного участка путем выдела из земельного участка должно осуществляться в пределах границ такого исходного земельного участка, с учетом документов и сведений, предусмотренных частью 1.1 статьи 43 Закона № 218-ФЗ.

Особенности выдела земельного участка в счет земельных долей устанавливаются Федеральным законом от 24 июля 2002 г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (далее – Закон № 101-ФЗ).

Согласно статье 13.1 Закона № 101-ФЗ проектом межевания земельного участка или земельных участков определяются размеры и местоположение границ земельного участка или земельных участков, которые могут быть выделены в счет земельной доли или земельных долей. Проект межевания земельных участков, подлежащий утверждению общим собранием участников долевой собственности, также должен содержать сведения о земельных участках, выделяемых в счет земельных долей, находящихся в муниципальной собственности (при их наличии), и о земельном участке или земельных участках, право общей собственности на которые сохраняется или возникает.

Согласно пункту 5 статьи 13 Закона № 101-ФЗ размер земельного участка, выделяемого в счет земельной доли или земельных долей, определяется на основании данных, указанных в документах, удостоверяющих право на эту земельную долю или эти земельные доли. При этом площадь выделяемого в счет земельной доли или земельных долей земельного участка может быть больше или меньше площади, указанной в документах, удостоверяющих право на земельную долю или земельные доли, если увеличение или уменьшение площади выделяемого в счет земельной доли или земельных долей земельного участка осуществляется с учетом состояния и свойств

почвы выделяемого земельного участка и земельного участка, из которого он образуется.

В соответствии с пунктом 16 статьи 13.1 Закона № 101-ФЗ кадастровые работы в отношении выделяемого в счет земельной доли или земельных долей земельного участка выполняются в соответствии с утвержденным проектом межевания земельного участка или земельных участков, содержащим сведения о его размере и местоположении его границ. В результате кадастровых работ площадь выделяемого в счет земельной доли или земельных долей земельного участка может отличаться от площади этого земельного участка, указанной в соответствующем утвержденном проекте межевания, вследствие невозможности установления на местности границ этого земельного участка в точном соответствии с таким проектом межевания, но не более чем на десять процентов. При этом особенности определения местоположения границ исходного (измененного) земельного участка Законом № 101-ФЗ не установлены.

Вместе с этим согласно Требованиям к проекту межевания земельных участков, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 03.08.2011 № 388 (далее – Требования), в проекте межевания земельного участка подлежат отражению сведения об измененном земельном участке, и его частях. В частности, на проектном плане отображаются проектируемые границы образуемых земельных участков, границы измененных земельных участков и частей указанных земельных участков (пункт 53 Требований).

При этом согласно пункту 50 Требований проектный план оформляется на основе сведений кадастрового плана соответствующей территории или кадастровой выписки о соответствующем земельном участке, указанных в составе раздела «Исходные данные» проекта межевания земельного участка.

При отсутствии в указанных кадастровом плане соответствующей территории или кадастровой выписке о соответствующем земельном участке сведений картографической основы государственного кадастра недвижимости проектный план подготавливается с использованием картографических материалов масштаба 1:50000 и крупнее.

Иные требования к описанию местоположения границ измененных земельных участков Требованиями не предусмотрены. Учитывая изложенное, по мнению Управления, при подготовке проекта межевания земельного участка должны быть

использованы содержащиеся в ЕГРН сведения о местоположении границ измененного земельного участка (при их наличии в ЕГРН)

Если границы образуемого в результате выдела земельного участка пересекают границы исходного земельного участка (границы образуемого земельного участка частично либо полностью расположены за границами исходного земельного участка), то, по мнению Управления, в указанном случае образование земельного участка осуществляется с нарушением пункта 1 статьи 11.5 Земельного кодекса, пункта 1 статьи 13 Закона № 101-ФЗ.

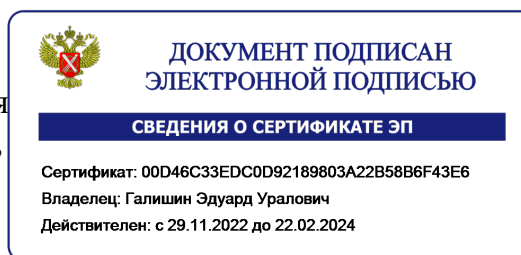
В силу пункта 20 части 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ осуществление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав приостанавливается по решению государственного регистратора прав в случае, если границы земельного участка, о государственном кадастровом учете которого и (или) государственной регистрации прав на который представлено заявление, пересекают границы другого земельного участка, сведения о котором содержатся в ЕГРН (за исключением случая, если другой земельный участок является преобразуемым объектом недвижимости, а также случаев, предусмотренных пунктом 20.1 части 1 статьи 26 и частями 1 и 2 статьи 60.2 Закона № 218-ФЗ).

Кроме того, согласно пункту 35 части 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ осуществление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации права приостанавливается в случае, если объект недвижимости, о государственном кадастровом учете которого представлено заявление, образуется из объекта недвижимости или объектов недвижимости и раздел или выдел доли в натуре либо иное совершаемое при таком образовании действие с преобразуемым объектом недвижимости или преобразуемыми объектами недвижимости не допускается в соответствии с установленными федеральным законом требованиями.

С учетом изложенного, по мнению Управления, осуществление государственного кадастрового учета земельного участка, образованного путем выдела в счет земельной доли, находящегося в долевой собственности границы которого частично, либо полностью выходят за границы такого исходного земельного участка является основанием для приостановления осуществления такого учета по основаниям, предусмотренным частью 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ.

Также необходимо отметить, что Указаниями для территориальных органов Росземкадастра по проведению работ по инвентаризации сведений о ранее учтенных земельных участках ГЗК-1-Т.Р-11-02-01, утвержденными Росземкадастром от 10.04.2001 (далее – Указания), не устанавливались правила и требования к точности определения координат характерных точек границ ранее учтенных земельных участков. В этой связи отсутствуют основания утверждать, что все внесенные согласно Указаниям сведения о границах ранее учтенных земельных участков из состава земель сельскохозяйственного назначения соответствуют требованиям к точности их определения, действовавшим в период их установления. При этом в случае если сведения о местоположении границ исходного земельного участка не соответствуют требованиям законодательства и при наличии в распоряжении кадастрового инженера документов и сведений, предусмотренных частью 1.1 статьи 43 Закона № 218-ФЗ, подтверждающих местоположение границ такого исходного земельного участка, отличное от сведений ЕГРН, Управление полагает возможным отражение соответствующих сведений в разделе «Заключение кадастрового инженера» межевого плана, подготовленного в целях образования земельного участка путем выдела в счет земельной доли, и включение копий таких документов в приложение к межевому плану.

Начальник Управления
нормативно-правового регулирования
в сферах регистрации недвижимости,
геодезии и картографии



Э.У. Галишин