

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

**СТАТС-СЕКРЕТАРЬ –  
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>

№ \_\_\_\_\_

на № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

О направлении информации

Росреестр для сведения и учета в работе направляет информацию относительно образования земельных участков, границы которых представляют собой совокупность контуров, отделенных друг от друга иными земельными участками или землями (далее – многоконтурные земельные участки). Указанная информация согласована с Минсельхозом России, Минприроды России, Рослесхозом.

Земельное законодательство состоит из Земельного кодекса Российской Федерации (далее – Земельный кодекс РФ), федеральных законов и принимаемых в соответствии с ними законов субъектов Российской Федерации.

В соответствии со статьями 6 Земельного кодекса РФ объектами земельных отношений являются земля как природный объект и ресурс, земельные участки и части земельных участков.

Согласно пункту 3 статьи 6 Земельного кодекса РФ земельный участок как объект права собственности и иных предусмотренных Земельным кодексом РФ прав на землю является недвижимой вещью, которая представляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально определенной вещи.

Исходя из положений статей 130, 131, 141.2 Гражданского кодекса Российской Федерации, земельные участки являются объектами недвижимости, права на которые подлежат государственной регистрации.

При этом Земельный кодекс РФ и другие федеральные законы не содержат норм о понятии многоконтурного земельного участка, порядке его образования, особенностях правового режима и участия в гражданском обороте.

Территориальные органы Росреестра  
(по списку)

ППК «Роскадастр»

Необходимо обратить внимание на то, что многоконтурные земельные участки, сведения о которых внесены в Единый государственный реестр недвижимости, образовывались в период действия Федерального закона от 2 января 2000 г. № 28-ФЗ «О государственном земельном кадастре», Федерального закона от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (в редакции, действовавшей до 1 января 2017 года) (далее – Закон № 221-ФЗ).

При этом необходимость вовлечения в гражданский оборот многоконтурных земельных участков была обусловлена существующим пробелом в правовом регулировании размещения линейных объектов, образования земельных участков сельскохозяйственного назначения, а также лесных участков.

Так, например, частью 10 статьи 25 Закона № 221-ФЗ ранее предусматривалось установление федеральным органом исполнительной власти особенностей осуществления государственного кадастрового учета отдельных типов сооружений (например, линейных и тому подобных) и земельных участков, на которых расположены такие сооружения, учета частей этих земельных участков.

Вышеуказанные положения Закона № 221-ФЗ утратили силу.

В настоящее время для размещения линейных объектов образование многоконтурных земельных участков не требуется, так как для этих целей допускается установление сервитута, публичного сервитута в соответствии с главой V.7 Земельного кодекса РФ, а также предусмотрена возможность использования земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов, в соответствии с пунктом 3 статьи 39.36 Земельного кодекса РФ.

Подход, при котором отдельные и территориально разрозненные контуры объединяются в единый многоконтурный земельный участок противоречит действующему законодательству, поскольку образование многоконтурных земельных участков в таком случае приводит к чересполосице, вклиниванию и вкрапливанию земельных участков, что, в свою очередь, запрещено статьей 11.9 Земельного кодекса РФ.

В отсутствие законодательно установленных критериев в состав многоконтурного земельного участка ранее включалось практически

неограниченное число контуров, что приводило к нерациональному использованию земель, возникновению пересечений границ и земельных споров.

Более того, вопрос образования многоконтурного земельного участка не может быть поставлен в зависимость исключительно от воли заинтересованного лица (удобства оформления документации, последующего учета, организации хозяйственного использования, сокращения расходов по оплате государственной пошлины и т.д.), направленного на достижение личных целей и задач в противоречие с принципами земельного законодательства.

Вопросы государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на объекты недвижимости с 1 января 2017 г. регулируются Федеральным законом от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ).

Порядок образования земельных участков регулируется Главой I.1 Земельного кодекса РФ.

В соответствии с пунктом 1 статьи 11.2 Земельного кодекса РФ земельные участки образуются при разделе, объединении, перераспределении земельных участков или выделе из земельных участков, а также из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Не допускается образование земельных участков, если их образование приводит к невозможности разрешенного использования расположенных на таких земельных участках объектов недвижимости. Не допускается раздел, перераспределение или выдел земельных участков, если сохраняемые в отношении образуемых земельных участков обременения (ограничения) не позволяют использовать указанные земельные участки в соответствии с разрешенным использованием. Образование земельных участков не должно приводить к вклиниванию, вкрапливанию, изломанности границ, чересполосице, невозможности размещения объектов недвижимости и другим препятствующим рациональному использованию и охране земель недостаткам, а также нарушать требования, установленные Земельным кодексом РФ, другими федеральными законами (статья 11.9 Земельного кодекса РФ).

При этом в настоящее время федеральным законодательством не предусмотрено образование многоконтурных земельных участков из состава земель различных категорий.

Также следует отметить, что земельным законодательством

не предусмотрено образование многоконтурных земельных участков в результате раздела земельного участка, который не является многоконтурным, равно как и не предусмотрена возможность образования многоконтурного земельного участка в результате объединения или перераспределения земельных участков, не являющихся «многоконтурными», в том числе по причине отсутствия общих частей границ у исходных земельных участков.

Вместе с тем, с учетом исторических особенностей приватизации земель сельскохозяйственного назначения и возникших в связи с этим особенностей оборота земельных участков из состава указанной категории допускается образование многоконтурного земельного участка в следующих случаях:

образование земельного участка осуществляется путем выдела в счет земельных долей из земельного участка с категорией земель сельскохозяйственного назначения, которому при осуществлении государственного кадастрового учета ранее было присвоено наименование «единое землепользование», если возможность такого образования действительно следует из документов о правах на земельные доли и (или) иных документов, определявших местоположение земель сельскохозяйственных организаций, при приватизации земель которых возникло право на такие доли;

образование земельного участка путем выдела в счет земельных долей из земельного участка с категорией земель сельскохозяйственного назначения, состоящего из одного контура, при наличии указанной выше возможности.

Таким образом, в случае поступления в орган регистрации прав межевого плана, предусматривающего образование многоконтурного земельного участка, государственным регистратором прав должно быть принято решение о приостановлении осуществления государственного кадастрового учета на основании пункта 7 части 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ, за исключением вышеуказанных случаев.

Просим учесть в работе вышеуказанную позицию, довести ее до сведения всех государственных регистраторов прав.

А.И. Бутовецкий