



**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) 983-40-20
e-mail: rosreestr@rosreestr.ru, <http://www.rosreestr.ru>

12.02.2020 № 14-01159-ГЕ/20

на № _____ от _____

Территориальные органы Росреестра

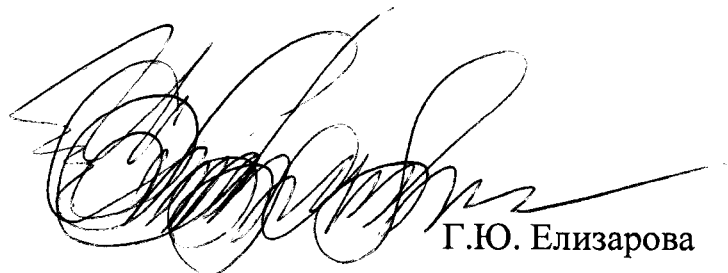
ФГБУ «ФКП Росреестра»

Государственный комитет по
государственной регистрации и
кадастру Республики Крым

Управление государственной
регистрации права и кадастра
Севастополя

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии направляет для сведения и возможного учета в работе копии обращения заявителя и писем Росреестра от 21.01.2020 № 14-00496-ГЕ/20, Департамента недвижимости Минэкономразвития России от 23.01.2020 № Д23и-1799 по вопросу о документе, в соответствии с которым осуществляется образование земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, в целях предоставления его собственнику расположенного на нем здания (сооружения).

Приложение: на 7 л.



Г.Ю. Елизарова

Согласно распоряжению Департамента городского имущества города _____ от 07.06.2019г. № 21817 «О предварительном согласовании предоставления земельного участка по адресу: _____» Департамент согласился с предоставлением _____ (холдинг) образованного земельного участка на праве аренды с множественностью лиц на стороне арендатора для целей эксплуатации помещений в нежилом здании и установил, что _____ (холдинг) вправе обратиться без доверенности с заявлением о государственном кадастровом учете образуемого земельного участка.

Кадастровым инженером _____ подготовлен межевой план который подан в Управление Росреестра по _____ с заявлением _____ о государственном кадастровом учете земельного участка, образованного путем раздела земельного участка с кадастровым номером _____ на два участка с сохранением земельного участка с кадастровым номером _____ в измененных границах.

По итогам рассмотрения заявления получено уведомление Управления Росреестра по _____ от 20.11.2019г. о приостановлении государственного кадастрового учета. Одним из оснований приостановления указано: в нарушение части 1 статьи 11.3 Земельного кодекса РФ, части 4 п.22 Требований в составе межевого плана отсутствует утвержденный в соответствии с Градостроительным кодексом РФ проект межевания.

Утвержденный проект межевания предоставлен 28.11.2019г. в составе межевого плана в виде дополнительного документа по заявлению _____

Во втором уведомлении Управления Росреестра по _____ от 05.12.2019г. одним из оснований приостановления государственного кадастрового учета указано: конфигурация земельного участка, указанная в представленном межевом плане, не соответствует конфигурации, указанной в проекте межевания территории квартала, включенного в состав приложения межевого плана. В нарушение пункта 42 части 1 статьи 26 Закона площадь земельного участка, определенная с учетом установленных в соответствии с федеральным законом требований, отличается от площади земельного участка, указанной в соответствующем утвержденном проекте межевания территории, более чем на десять процентов.

Согласно ч.1 ст.11.3. Земельного кодекса РФ образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется в соответствии с одним из следующих документов:

1) проект межевания территории, утвержденный в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации;

3) утвержденная схема расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории, которая предусмотрена статьей 11.10 настоящего Кодекса. Согласно ч.2 ст.11.3. Земельного кодекса РФ образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, допускается в соответствии с утвержденной схемой расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории при отсутствии утвержденного проекта межевания территории с учетом положений, предусмотренных пунктом 3 настоящей статьи.

Проект межевания территории квартала _____ района _____, ограниченного _____ переулком, _____ набережной, улицей _____, утвержден распоряжением Департамента _____

Согласно ч. 4 п.22 Приказа Минэкономразвития России от 08.12.2015 № 921 «Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке» в случаях, предусмотренных федеральными законами, для подготовки межевого плана используются:

4) документы, определяющие (определявшие) в соответствии с законодательством Российской Федерации местоположение границ земельного участка (земельных участков) при его образовании, в том числе схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории, решения, предусматривающие утверждение схем расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории, решения о предварительном согласовании предоставления земельных участков, решения об утверждении проекта межевания территории, утвержденный проект межевания территории, решение об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд;

В связи с изложенным, просим разъяснить позицию Минэкономразвития России в отношении положений ч.1,2 ст.11.3. Земельного кодекса РФ и ч.4 п.22 Приказа Минэкономразвития России от 08.12.2015 №921 в конкретном случае _____



**МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

**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.ru

21.01.2020 № 14-00496-ГЕ/20

на № _____ от _____

Министерство
экономического развития
Российской Федерации

Департамент недвижимости

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии, рассмотрев обращение _____, в дополнение к письму Росреестра от 13.01.2020 № 14-00121-ГЕ/20 сообщает.

Как доложило Управление Росреестра по _____ (далее – Управление):

в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН) содержатся сведения о ранее учтенном земельном участке с кадастровым номером _____ площадь 3680 кв. м, расположенном по адресу:

_____ с категорией земель – «земли населенных пунктов», видом разрешенного использования – «для благоустройства прилегающей территории; _____ для использования прилегающей территории под эксплуатацию административного здания и гостиницу», в пределах границы которого расположено сооружение (телефонная канализация) с кадастровым номером _____ протяженностью 947 м;

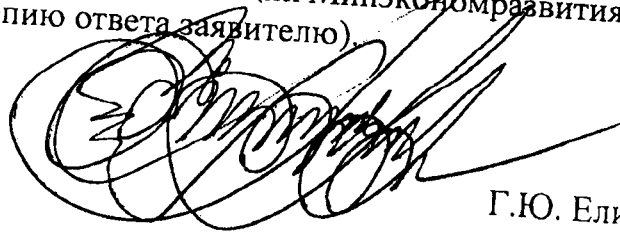
сведения о зарегистрированных правах на указанный земельный участок в ЕГРН отсутствуют; при этом в ЕГРН содержатся сведения об ограничении использования этого земельного участка в соответствии со статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК); режим его использования установлен приказами Департамента культурного наследия города _____ от 28.05.2018 № 405, от 11.07.2018 № 520, изданными в соответствии с Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»;

по результатам рассмотрения представленного в ноябре 2019 г. в Управление заявления о постановке на государственный кадастровый учет земельного участка, образуемого в результате раздела земельного участка с кадастровым номером _____ с сохранением исходного земельного участка в измененных

границах, и приложенных к нему документов, в том числе межевого плана, подготовленного на основании распоряжения Департамента городского имущества города) от 07.06.2019 № 21817, которым, в частности, утверждена схема расположения образуемого земельного участка на кадастровом плане территории, учетные действия в соответствии с пунктами 5, 7, 25 части 1 статьи 26 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» были приостановлены, в том числе в связи с несоответствием формы и (или) содержания документа, представленного для осуществления государственного кадастрового учета, требованиям законодательства Российской Федерации, поскольку межевой план, учитывая положения статьи 11.3 ЗК, а также то, что образуемый земельный участок расположен в границах элемента планировочной структуры, застроенного многоквартирными домами, должен был быть подготовлен на основании проекта межевания территории, утвержденного в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации.

Учитывая ранее направленное в Минэкономразвития России письмо Росреестра от 29.11.2019 № 14-11672-ГЕ/19, положения пункта 22 Требования к подготовке межевого плана, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 08.12.2015 № 921, принимая во внимание также то, что согласно распоряжению Департамента городского имущества города от 07.06.2019 № 21817 образование земельного участка, речь о котором идет в обращении, осуществляется с целью предоставления его в аренду со множественностью лиц на стороне арендатора для эксплуатации помещений в нежилом здании, полагаем, что межевой план, необходимый для постановки указанного образуемого земельного участка на государственный кадастровый учет, может быть подготовлен на основании схемы расположения образуемого земельного участка на кадастровом плане территории.

Просим проинформировать Росреестр о позиции Минэкономразвития России по данному вопросу (направить копию ответа заявителю).



Г.Ю. Елизарова



**МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
(МИНЭКОНОМРАЗВИТИЯ РОССИИ)**

Пресненская наб., д. 10, стр. 2, Москва, 125039
Тел. (495) 870-70-12, Факс (495) 870-70-06
E-mail: mineconom@economy.gov.ru
<http://www.economy.gov.ru>
ОКПО 00083204, ОГРН 1027700575385,
ИНН/КПП 7710349494/771001001

23.01.2020 № Д23и-1799

На № _____ от _____

Департамент недвижимости Минэкономразвития России (далее – Департамент недвижимости) рассмотрел обращение по вопросу предоставления земельного участка и сообщает.

Согласно пункту 1 статьи 11.3 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – Земельный кодекс) образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется в соответствии с проектом межевания территории, утвержденным в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, или утвержденной схемой расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории, которая предусмотрена статьей 11.10 Земельного кодекса.

В соответствии с пунктом 22 Приказа Минэкономразвития России от 8 декабря 2015 г. № 921 «Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке» в случаях, предусмотренных федеральными законами, для подготовки межевого плана используются, в том числе, документы, определяющие (определявшие) в соответствии с законодательством Российской Федерации местоположение границ земельного участка (земельных участков) при его образовании, в том числе схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории, решения, предусматривающие утверждение схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории. решения о

предварительном согласовании предоставления земельных участков, решения об утверждении проекта межевания территории, утвержденный проект межевания территории, решение об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд.

Согласно пункту 2 статьи 11.3 Земельного кодекса образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, допускается в соответствии с утвержденной схемой расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории при отсутствии утвержденного проекта межевания территории с учетом положений, предусмотренных пунктом 3 статьи 11.3 Земельного кодекса.

Вместе с тем подпунктом 4 пункта 3 статьи 11.3 Земельного кодекса устанавливаются случаи, при которых образование земельных участков осуществляется исключительно в соответствии с утвержденным проектом межевания территории. К таковым, в частности, относится образование земельного участка в границах элемента планировочной структуры, застроенного многоквартирными домами, за исключением образования земельного участка для целей, предусмотренных статьей 13 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», образования земельного участка для размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения, не являющихся линейными объектами, а также образования земельного участка в целях его предоставления собственникам расположенных на нем зданий, сооружений.

Таким образом, вышеуказанным пунктом устанавливается в качестве исключения, что для образования земельного участка в целях его предоставления собственникам расположенных на нем зданий, сооружений не требуется обязательное утверждение проекта межевания территории.

Таким образом, в данном случае межевой план, необходимый для постановки указанного образуемого земельного участка на государственный кадастровый учет, может быть подготовлен на основании схемы расположения образуемого земельного участка на кадастровом плане территории.

Относительно соотношения схемы расположения земельного участка и проекта межевания территории сообщаем следующее.

При наличии утвержденного проекта межевания территории, все образуемые земельные участки должны соответствовать проекту межевания.

При этом необходимо отметить, что в соответствии с пунктом 17 статьи 11.10 Земельного кодекса в случае, если границы земельного участка, образуемого в соответствии со схемой расположения земельного участка, пересекаются с границами земельного участка или земельных участков, образуемых в соответствии с проектом межевания территории, утвержденным после дня утверждения схемы расположения земельного участка и до истечения срока действия решения о ее утверждении, образование земельного участка осуществляется в соответствии с утвержденной схемой его расположения.

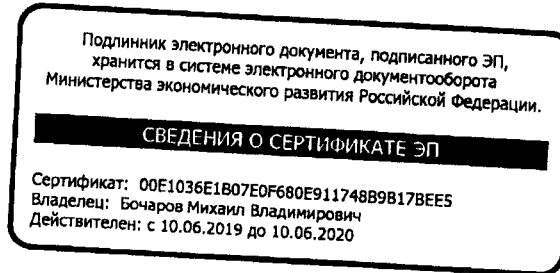
Таким образом, если имеется утвержденная в установленном законом порядке схема расположения земельного участка, срок действия которой не истек, то такая схема имеет приоритет перед проектом межевания территории, за исключением случаев, если образование земельного участка возможно исключительно в соответствии с утвержденным проектом межевания территории (пункт 3 статьи 11.3 Земельного кодекса).

Дополнительно отмечаем, что согласно статье 39.16 Земельного кодекса уполномоченный орган принимает решение об отказе в предоставлении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов в случае, если площадь земельного участка, указанного в заявлении о его предоставлении, превышает его площадь, указанную в схеме расположения земельного участка, проекте межевания территории или в проектной документации лесных участков, в соответствии с которыми такой земельный участок образован, более чем на десять процентов.

Также в соответствии с пунктом 42 части 1 статьи 26 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» осуществление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав приостанавливается по решению государственного регистратора прав в случае, если площадь земельного участка, определенная с учетом установленных в соответствии с федеральным законом требований, отличается от площади земельного участка, указанной в соответствующем утвержденном проекте межевания территории, схеме расположения земельного участка на кадастровом плане территории, проектной документации о местоположении, границах, площади и об иных количественных и качественных характеристиках лесных участков, более чем на десять процентов.

Таким образом, для осуществления государственного кадастрового учета земельного участка необходимо привести межевой план в соответствие со схемой расположения земельного участка или утвержденным проектом межевания территории.

Заместитель директора
Департамента недвижимости



М.В. Бочаров