

**Письмо Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 19 июня 2023 г. N 14-5368-ТГ/23 О разъяснении вопросов, касающихся перераспределения земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, на территории города Москвы**

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии в связи с поступающими обращениями граждан, организаций, органов государственной власти по вопросам, касающимся перераспределения земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, на территории города Москвы, в дополнение к письму Росреестра от 09.06.2023 N 14-04495/23 сообщает.

Порядок образования земельных участков путем перераспределения регулируется статьей 11.7 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - ЗК).

В соответствии со статьей 11.7 ЗК:

при перераспределении земель и земельного участка существование исходного земельного участка прекращается и образуется новый земельный участок, за исключением случая, предусмотренного пунктом 12 статьи 39.29 ЗК;

допускается в соответствии с утвержденным проектом межевания территории одновременное перераспределение нескольких смежных земельных участков и земель с прекращением существования исходных земельных участков и образованием нескольких смежных земельных участков или одного земельного участка.

Случаи и основания перераспределения земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, между собой установлены пунктом 1 статьи 39.27 ЗК.

Так, согласно подпункту 4 пункта 1 статьи 39.27 ЗК перераспределение земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, между собой допускается в случае, если границы земельного участка, который находится в государственной или муниципальной собственности и предоставлен гражданам, юридическим лицам, органам государственной власти или органам местного самоуправления, и земель и земельных участков, которые находятся в государственной или муниципальной собственности, не предоставлены гражданам и юридическим лицам и не обременены правами третьих лиц, за исключением сервитута, публичного сервитута, приводятся в соответствие с утвержденным проектом межевания территории (в том числе для исключения вклинивания, вкрапливания, изломанности границ, чересполосицы) при условии, что площадь земельного участка, который находится в государственной или муниципальной собственности и предоставлен гражданам, юридическим лицам, увеличивается в результате этого перераспределения не более чем до установленных предельных максимальных размеров земельных участков.

Таким образом, исходя из совокупности норм статьи 11.7 ЗК, подпункта 4 пункта 1 статьи 39.27 ЗК, положения ЗК предусматривают образование одного земельного участка путем перераспределения нескольких смежных земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, как предоставленных гражданам, юридическим лицам, органам государственной власти или органам местного самоуправления, так и не предоставленных гражданам, юридическим лицам, органам государственной власти или органам местного самоуправления, и земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, на основании проекта межевания территории и соглашения либо решения о перераспределении земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, которое содержит реквизиты решения об утверждении проекта межевания территории.

При этом полагаем, что в случае, указанном в подпункте 4 пункта 1 статьи 39.27 ЗК, речь

может идти в том числе о перераспределении нескольких земельных участков, предоставленных одному и тому же лицу, с землями и (или) земельными участками, находящимися в государственной или муниципальной собственности. (Отмечаем, что исходные земельные участки должны иметь одинаковый вид разрешенного использования.)

В качестве примера можно привести следующую ситуацию.

В орган регистрации прав поступало заявление N КУВД-001/2023-8850341 об осуществлении государственного кадастрового учета земельного участка площадью 8929 кв. м (далее - Земельный участок), образованного в результате перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами 77:04:0003012:30, 77:04:0003012:43, 77:04:0003012:1873, на которые зарегистрирована аренда в пользу юридического лица, и земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

С указанным заявлением были представлены проект межевания территории, утвержденный распоряжением Департамента городского имущества города Москвы от 18.03.2019 N 10279, а также соглашение о перераспределении земельных участков с кадастровыми номерами 77:04:0003012:30, 77:04:0003012:43, 77:04:0003012:1873, в котором указаны реквизиты решения об утверждении проекта межевания территории.

Согласно указанным документам по результатам перераспределения трех земельных участков и земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, образуется один земельный участок в границах проекта межевания территории.

Принимая во внимание представленные в орган регистрации прав с указанным заявлением документы, полагаем, что образование Земельного участка соответствует положениям статей 11.7, 39.27 ЗК (в частности, подпункту 4 пункта 1 статьи 39.27 ЗК).

Управлению необходимо:

привести в соответствие с действующим законодательством практику принятия решений при осуществлении учетно-регистрационных действий в отношении объектов недвижимости, довести до сведения государственных регистраторов прав позицию Росреестра относительно перераспределения земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, изложенную в настоящем письме;

при поступлении документов, необходимых для осуществления государственного кадастрового учета в отношении Земельного участка обеспечить их рассмотрение в кратчайшие сроки, при необходимости, во взаимодействии с Департаментом городского имущества города Москвы, кадастровым инженером, подготовившим межевой план в отношении Земельного участка; о результатах и принятых мерах (решениях) доложить в Росреестр в срок до 06.07.2023.

Т.А. Громова