



МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФГБУ «ФКП Росреестра»

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

Воршиновское шоссе, д. 4а, Москва, 109028
тел.: (495) 917-15-24

16.02.2016 № 14-01016/16@

на № _____ от _____

О рассмотрении письма

Управление методического обеспечения и анализа в сфере регистрации прав и кадастрового учета Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии, рассмотрев письмо ФГБУ «ФКП Росреестра» от 04.12.2015 № 10-4339-КЛ (далее - Письмо), сообщает.

Частью 10 статьи 38 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (далее – Закон о кадастре) установлено, что образуемые земельные участки должны соответствовать требованиям гражданского законодательства, земельного законодательства, лесного законодательства, водного законодательства, градостроительного законодательства и иным установленным в соответствии с законодательством Российской Федерации требованиям к земельным участкам; если в соответствии с федеральным законом образование земельных участков должно осуществляться с учетом проекта межевания территории, проекта межевания земельного участка или земельных участков или иного предусмотренного федеральным законом документа, местоположение границ данных земельных участков определяется с учетом такого документа.

Согласно положениям Земельного кодекса Российской Федерации (далее - ЗК):

особенности выдела земельного участка в счет земельных долей устанавливаются Федеральным законом от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (далее – Закон № 101-ФЗ) (пункт 3 статьи 11.5);

оборот земель сельскохозяйственного назначения регулируется Законом № 101-ФЗ. Образование земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения регулируется ЗК и Законом № 101-ФЗ (пункт 6 статьи 27).

В соответствии с пунктом 16 статьи 13 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.

Требованиями к подготовке межевого плана, в том числе особенностями подготовки межевого плана в отношении земельных участков, указанных в части 10 статьи 25 Федерального закона от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости», утвержденными приказом Минэкономразвития России от 24.11.2008 № 412 (далее – Требования), установлено, что:

при необходимости, для подготовки межевого плана могут быть использованы картографические материалы, в том числе картографо-геодезического фонда, и (или) землеустроительная документация, хранящаяся в государственном фонде данных, полученных в результате проведения землеустройства (далее – ГФД). Указанные документы или их копии в состав приложения к межевому плану (далее – Приложение) не включаются (пункт 21);

в случаях, предусмотренных федеральными законами, для подготовки межевого плана используются в том числе утвержденные в установленном порядке проекты перераспределения сельскохозяйственных угодий и иных земель сельскохозяйственного назначения (далее – проекты перераспределения), копии которых либо копии их отдельных составных частей, в том числе фрагменты графических изображений и т.д., содержащих в том числе сведения (реквизиты, отметки) об утверждении документа, включаются в состав Приложения (пункты 22, 26).

Действующими федеральными законами не установлены случаи, при которых использование проектов перераспределения при образовании земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения является обязательным.

Кроме того, в соответствии с Методическими рекомендациями по составлению проектов территориального землеустройства в случае перераспределения сельскохозяйственных угодий, используемых сельскохозяйственными организациями и (или) находящихся в общей долевой собственности, утвержденными Росземкадастром 26.01.2004 (далее – Методические рекомендации), проект перераспределения составляется с целью упорядочения использования сельскохозяйственных угодий сельскохозяйственными организациями и гражданами, передавших им на разном праве, и упорядочения процесса образования новых земельных участков в счет долей в праве общей собственности из земель сельскохозяйственного назначения; при этом отмечаем, что методические рекомендации не являются нормативным правовым актом (носят рекомендательный характер) и не имеют приоритета перед нормами действующего законодательства; как сообщалось выше, образование земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения регулируется ЗК и

Законом № 101-ФЗ (также см., например, решения арбитражных судов Московской области от 21.04.2009 по делу № А41-1154/09, от 05.06.2009 по делу № А41-1148/09, Ивановской области от 25.06.2010 по делу № А17-938/2010, апелляционное определение Алтайского краевого суда от 18.12.2013 по делу № 33-10348/13).

Однако, учитывая вышеизложенные положения Требований, полагаем, что при наличии в ГФД проектов перераспределения они могут быть использованы при проведении кадастровых работ.

Согласно пункту 23 Требований при выполнении кадастровых работ по выделу земельных участков в счет доли (долей) в праве общей собственности на земельный участок из состава земель сельскохозяйственного назначения межевой план подготавливается с учетом требований Закона № 101-ФЗ на основе:

проекта межевания земельных участков, решения общего собрания участников долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения об утверждении указанного проекта, перечня собственников образуемых земельных участков и размеров их долей в праве общей собственности на такие земельные участки (при кадастровых работах в отношении земельного участка, образуемого в счет доли или долей в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения на основании решения общего собрания участников долевой собственности на этот земельный участок);

проекта межевания земельных участков, документов, подтверждающих согласование проекта межевания земельного участка (при кадастровых работах в отношении земельного участка, выделяемого в счет доли или долей в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения в случае отсутствия решения общего собрания участников долевой собственности на этот земельный участок об утверждении проекта межевания земельных участков).

Таким образом, согласно вышеуказанным положениям Закона № 101-ФЗ и Требований местоположение границ указанных образуемых земельных участков определяется проектом межевания земельных участков. При этом проект межевания должен касаться только того земельного участка, из которого осуществляется выдел земельных участков в счет земельных долей, и не может распространяться на возможные смежные земельные участки, когда границы земельного участка, из которого в счет земельных долей выделяются земельные участки, не установлены, затрагивая права третьих лиц.

Как отмечено в Письме, если уточнение сведений государственного кадастра недвижимости о местоположении границ и площади земельного участка, находящегося в общей долевой собственности, относящегося к землям сельскохозяйственного назначения, не проводилось, орган кадастрового учета не может достоверно установить факт расположения образуемого путем выдела земельного участка в пределах (или за пределами) границ данного земельного участка, соответственно, однозначно установить, что образование земельного участка в данном случае должно осуществляться в соответствии с проектом

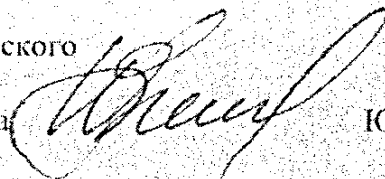
межевания земельного участка или земельных участков. В этой связи необходимо использовать иные материалы и сведения, позволяющие определить расположение образуемого земельного участка относительно земельного участка сельскохозяйственного назначения, из которого осуществляется выдел земельных участков в счет земельных долей (например, включенные в ГФД проекты перераспределения, если они составлены в соответствии с Методическими рекомендациями и позволяют определить местоположение соответствующего земельного участка).

Таким образом, если соответствующие проекты перераспределения включены в ГФД, учитывая также, что Росреестр в соответствии с Положением о Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 01.06.2009 № 457, осуществляет ведение ГФД, они, как представляется, могут использоваться при проверке документов, представленных для осуществления кадастрового учета.

При этом полагаем, что выявленное органом кадастрового учета несоответствие сведений о местоположении границ образуемого путем выдела земельного участка сведениям, содержащимся в проекте перераспределения (например, если будет установлено, что выделяемый земельный участок находится за пределами исходного земельного участка, в том числе на земельных участках, предоставленных в постоянное (бессрочное) пользование колхозам, совхозам), при отсутствии в разделе «Заключение кадастрового инженера» межевого плана обоснования такого несоответствия, должно препятствовать осуществлению государственного кадастрового учета.

В этой связи полагаем целесообразным ФГБУ «ФКП Росреестра» и его филиалам по субъектам Российской Федерации проводить по данному вопросу разъяснительную работу с кадастровыми инженерами, обращая их внимание на то, что несоответствие сведений межевого плана о местоположении границ образуемого земельного участка сведениям, содержащимся в проекте перераспределения, включенном в ГФД, приведет к приостановлению осуществления кадастрового учета при отсутствии в разделе межевого плана «Заключение кадастрового инженера» обоснования такого несоответствия, объясняющего (устраняющего) такое несоответствие.

И.о. начальника Управления методического
обеспечения и анализа в сфере
регистрации прав и кадастрового учета



Ю.В. Куницына