



МИНЭКОНОМРАЗВИТИЯ РОССИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ
БЮДЖЕТНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ
«ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА
ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ»
(ФГБУ «ФКП РОСРЕЕСТРА»)

ФИЛИАЛ ФГБУ «ФКП РОСРЕЕСТРА»
ПО СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Красноармейская ул. 92а, г. Екатеринбург, 620026
тел.: (343) 229-53-33
E-mail: fgu66@u66.rosreestr.ru
<http://www.rosreestr.ru>
ОКПО 57040686 ОГРН 1027700485757
ИНН 7705401340 КПП 665843001

29.07.2016

№

19-06/2016-10748@

На № _____ от _____

Директору
Ассоциации саморегулируемой
организации
«Межрегиональный союз
кадастровых инженеров»
(Ассоциация СРО «МСКИ»)

О.А. Теплых

ул. Московская, д. 195, оф. 1126,
г. Екатеринбург, 620144

uralzem@bk.ru
sromski@bk.ru

Для информации и учета в работе

Уважаемая Ольга Александровна!

В целях организации взаимодействия и снижения количества решений об отказе и приостановлении осуществления государственного кадастрового учета обращаю Ваше внимание на следующее:

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 территорий, 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 особенностям подготовки межевого плана в отношении земельных участков, указанных в ч. 10 ст. 25 закона о кадастре, 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 (п. 21 Требований);

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, копии которых либо копии их отдельных составных частей, также фрагменты графических изображений и т.д., содержащих сведения (реквизиты, отметки) об утверждении документа, включаются в состав Приложения (п. 22 п. 26 Требований).

Действующими федеральными законами не установлены случаи, при которых использование Проектов перераспределения при образовании земельных участков из земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения являются обязательными.

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, проект перераспределения составляется с целью упорядочения использования сельскохозяйственных угодий сельскохозяйственными организациями и гражданами, переданных им на различном праве, и упорядоченного процесса образования новых земельных участков и счет долей в праве общей собственности из земель сельскохозяйственного назначения; при этом методические рекомендации не являются нормативными правовыми актами и не имеют приоритета перед нормами действующего законодательства; как сообщалось выше, образование

земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения регулируется ЗК и Законом №101-ФЗ.

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).

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.

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.

Соответствующие проекты перераспределения включены в государственный фонд данных и в случае возникновения сомнений могут использоваться при проведении проверки межевого плана представленного в отдел кадастрового учёта.

Заместитель директора



Т.Н. Янтюшева